

Vorbemerkung

Bei der vorliegenden Ausgabe handelt es sich um eine Internetversion des Gutachtens; diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass personen- und grundstücksbezogene Daten unkenntlich gemacht bzw. mit ##) versehen wurden und sie nicht alle Anlagen enthält.

Das vollständige Originalgutachten kann bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes eingesehen werden.

Da bei elektronischen Dokumenten – trotz Schreibschutz – keine absolute Sicherheit garantiert werden kann, wird für diese Form der Veröffentlichung keine Haftung übernommen.

M.A. Jens Hüsemann
Feldhausener Str. 110
46282 Dorsten

Tel.: 0 23 62 - 4 21 56
Fax. 0 23 62 - 4 22 65
info@huesemann.ruhr

Verkehrswertgutachten gem. § 194 BauGB

Objekt: Gluckstr. 9
45966 Gladbeck-Zweckel
Mehrfamilien-Reihenhaus (5 WE)



Abb: straßenseitige Ansicht

Auftraggeber Amtsgericht Gladbeck
AZ: 15 K 01/25

Verfasser Jens Hüsemann

Wertermittlungsstichtag 16. Juni 2025

Qualitätsstichtag 16. Juni 2025

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse (Gesamtobjekt)

Bodenwert	100.000 €
Ertragswert (ohne Berücksichtigung BoG/Risikoabschlag)	296.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	-5.000 €
Risikoabschlag hinsichtlich Zustand/Ausstattung der nicht besichtigten Wohnungen	-10.000 €

Gesamtverkehrswert (gem. § 194 BauGB) 280.000 €

Einzelverkehrswerte der betroffenen Flurstücke vgl. Abschnitt 10.2 ff.

Ausgangsdaten

Objekt	Gluckstr. 9, 45966 Gladbeck-Zweckel	
Art der Nutzung	Wohnnutzung, Mehrfamilien-/Reihenhaus (5 WE)	
Wertermittlungsstichtag	16.06.2025	<i>Tag der Ortsbesichtigung</i>
Grundstücksgröße	409 m ² <u>29 m²</u> 438 m ²	<i>Flurstück 411 - Hausgrundstück</i> <i>Flurstück 410 - rückwärtige Freifläche</i> <i>Gesamtfläche</i>
Baujahr	1925	<i>ursprüngliches Baujahr</i>
Wohnfläche	53,63 m ² 56,54 m ² 53,83 m ² 57,27 m ² <u>74,53 m²</u> 295,80 m ²	EG-links EG-rechts OG-links OG-rechts DG
Restnutzungsdauer	30 Jahre	

Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse

Bodenwert	100.000 €
Bewirtschaftungskosten gesamt	29,5%
Jahresrohertrag (marktüblich)	21.629 €
Ertragswert (ohne Berücksichtigung BoG/Risikoabschlag)	296.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-5.000 €
Risikoabschlag wegen tlw. fehlender Innenbesichtigung	-10.000 €
Gesamtverkehrswert	280.000 €
Faktor Verkehrswert / Jahresrohertrag	12,9
Verkehrswertanteil pro m² Wohn-/Nutzfläche	947 €
Bodenwertanteil am Verkehrswert	35,71%
Einzelverkehrswert Flurstück 410 (unbebaut) (inkl. Abschlag für Käuferkreiseinschränkung)	725 €
Einzelverkehrswert Flurstück 411 (Hausgrundstück)	278.550 €

Inhaltsverzeichnis	Seite
Ausgangsdaten	2
Inhaltsverzeichnis	3 - 4
1.0 Allgemeines	
1.1 Auftraggeber	5
1.2 Auftragsdatum	5
1.3 Zweck des Gutachtens	5
1.4 Verwendete Gesetze und Verordnungen	5
1.5 Ortsbesichtigung	5
1.6 Wertermittlungsstichtag	5
1.7 Qualitätsstichtag	5
1.8 Auftragsrelevante Unterlagen vom Auftraggeber	6
1.9 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen / eingeholte Auskünfte	6
1.10 Anmerkungen	6
2.0 Grundstücksbeschreibung	
2.1 Umfeld	7 - 9
2.2 Grundstückseigenschaften	9 - 10
2.3 Infrastruktur	11
3.0 Grundbuch, Rechte und Belastungen	
3.1 Grundbuch / Grundstücksarten	12
3.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen	13 - 14
3.3 Planungs- und Entwicklungszustand	15 - 16
4.0 Gebäude und Außenanlagen	
4.1 Gebäudeart / Konzeption	17 - 19
4.2 Baujahr	19
4.3 Modernisierungen und baulicher Zustand	20
4.4 Objektdaten	20 - 22
4.5 Baubeschreibung	23 - 24
4.6 Bau- und Unterhaltungszustand	25 - 26
4.7 Beurteilung des Objektes	26
5.0 Grundlagen der Wertermittlung	
5.1 Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung	27
5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	27
6.0 Bodenwert	
6.1 Verfahrensbeschreibung	28
6.2 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	28
6.3 Bodenwertableitung	29
6.4 Bodenwertberechnung	29
7.0 Ertragswert	
7.1 Verfahrensbeschreibung	30
7.2 Rohertragsableitung	30
7.3 Bewirtschaftungskosten	31
7.4 Liegenschaftszinssatz	32
7.5 Ermittlung des Ertragswertes	33

8.0	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	34
9.0	Vergleichswertbetrachtung	35
10.0	Verkehrswert	
10.1	Gesamtverkehrswert	36
10.2	Einzelverkehrswert Flurstück 410	36
10.3	Einzelverkehrswert Flurstück 411	36
10.4	Persönliche Erstellung, Haftung und Urheberrecht	37
10.5	Zusammenstellung der Verkehrswerte	37
11.0	Anlagen	38

1.0 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Gladbeck, Schützenstr. 21, 45964 Gladbeck
Aktenzeichen: 015 K 01/25

1.2 Auftragsdatum

Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Gladbeck vom 09.04.2025 mit Beschlüssen vom 04.02.2025 und 09.04.2025

1.3 Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Gladbeck vom 09.04.2025 soll im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert der Immobilie "Glückstraße 9" in 45966 Gladbeck erstattet werden. Neben dem Gesamtverkehrswert sind auch die Einzelwerte der betroffenen Flurstücke auszuweisen.

1.4 Verwendete Gesetze und Verordnungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung vom 2. Januar 2002
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung vom 14.07.2021
- Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der Fassung vom 25. November 2003
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung vom 12. Oktober 1990
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) in der Fassung vom 25. November 2003
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der letzten gültigen Fassung

1.5 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung durch den Verfasser erfolgte am 16.06.2025 in Anwesenheit des Eigentümers im Zeitraum von 10:00 bis 10:30 Uhr.

Das bewertungsgegenständliche Gebäude sowie die zugehörigen Außenbereiche waren zugänglich. Besichtigt werden konnten der Treppenhaus- und Kellerbereich sowie die Wohnungen im 1. OG-links und im Dachgeschoss. Die übrigen Wohnungen waren nicht zugänglich.

Wegen der Risiken hinsichtlich nicht bekannter Ausstattung und Zustand der nicht besichtigten Wohnungen wird im Rahmen der Bewertung ein angemessener Abschlag berücksichtigt.

1.6 Wertermittlungsstichtag

16.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.7 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag, da der Zustand des Grundstücks zum Besichtigungszeitpunkt maßgebend ist.

1.8 Auftragsrelevante Unterlagen vom Auftraggeber

- Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Gladbeck vom 09.04.2025
- Beschlüsse des Amtsgerichtes Bottrop vom 04.02./09.04.2025
- Grundbuchauszüge vom 17.04.2025

1.9 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen / eingeholte Auskünfte

- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Gladbeck vom 08.05.2025
- Auszug aus der Flurkarte des Kreises Recklinghausen vom 08.05.2025
- Auszug aus dem Altlastenkataster des Kreises Recklinghausen vom 09.05.2025
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Gladbeck vom 12.05.2025
- Auskunft über bergbauliche Verhältnisse der Bezirksregierung Arnsberg vom 23.05.2025
- Einsichtnahme in die Bauakte der Stadt Gladbeck am 27.05.2025
- Auskunft über öffentliche Förderung der Stadt Gladbeck vom 27.05.2025
- Bodenrichtwertauskunft über www.boris.nrw.de
- Auskünfte über den Standort sowie verschiedene Marktberichte
- Hochwassergefährdung (www.uvo.nrw.de)
- Gefährdungspotenzial des Untergrundes (www.gdu.nrw.de)

1.10 Anmerkungen

Der Boden wurde nicht auf eventuell vorhandene Verunreinigungen untersucht. Für die Verkehrswertermittlung wird ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, sofern den vorliegenden Unterlagen keine konkret vorhandenen Altlasten zu entnehmen sind. Verdachtsmomente zu Altlasten wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

Untersuchungen der baulichen Anlagen bezüglich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Rohrfraß, Kanaldichtheit, gesundheitsschädlicher Materialien (z.B. Asbest) oder sonstiger Schadstoffe, Bauschäden und Baumängel, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge gehören nicht zum Gutachterauftrag. Die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Eine nachhaltige uneingeschränkte Gebrauchstauglichkeit des Bewertungsobjektes wird in dieser Verkehrswertermittlung zum Bewertungsstichtag angenommen, wenn den zur Verfügung gestellten Unterlagen nichts Gegenteiliges zu entnehmen ist.

Es wird die Genehmigung, die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen, die Berücksichtigung eventueller Auflagen der Baugenehmigung, die Einhaltung öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks sowie die Genehmigung der vorhandenen Nutzungen unterstellt, sofern in den zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht Gegenteiliges erwähnt wird bzw. gegenteilige Informationen nicht vorliegen.

Es wird in dieser Verkehrswertermittlung vorausgesetzt, dass ggf. bestehende Mietverträge zum Wertermittlungsstichtag Bestand haben, rechtskräftig, entsprechend den aktuellen Vorschriften abgeschlossen wurden, störungsfrei laufen und nicht durch unbekannte Nachträge oder Nebenabreden verändert wurden.

2.0 Grundstücksbeschreibung

2.1 Umfeld

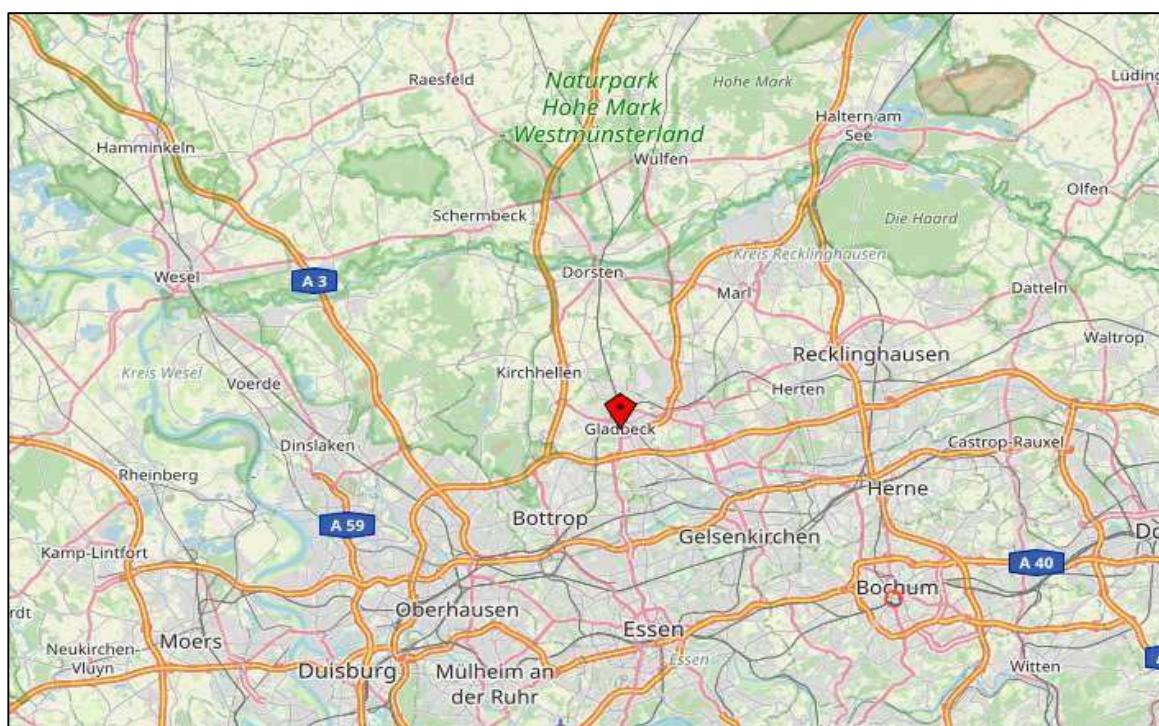
2.1.1 Makrolage und Wirtschaftsdaten

Die Stadt Gladbeck liegt im nördlichen Ruhrgebiet im Nordwesten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und verkehrsgünstig in der "Emscher-Lippe-Region" an der Schnittstelle zwischen Ruhrgebiet und Münsterland. Als kreisangehörige Stadt wird Gladbeck durch den Kreis Recklinghausen im Regierungsbezirk Münster vertreten.

Gladbeck liegt infrastrukturell bevorzugt an wichtigen Nah- und Fernverkehrsverbindungen. Eine direkte Anbindung an Autobahnen (z.B. A31, A2, A3, A52), Schnellstraßen und Güterverkehrsstrecken sowie die Nähe zu Intercity-Haltepunkten, Wasserstraßen und internationalen Flughäfen machen den Standort Gladbeck zu einer etablierten Ruhrgebietsstadt.

Folgende Gemeinden und Städte grenzen an Gladbeck: Dorsten, Marl, Herten (Kreis Recklinghausen), Gelsenkirchen sowie Bottrop (kreisfreie Städte).

(Quelle: Wikipedia, Stadt Gladbeck)



(Abb.: Lage der Stadt Gladbeck im Ruhrgebiet, Objektstandort rot dargestellt - Quelle: openstreetmap.de)

Mit Stand 31.12.2023 verfügt die Stadt über rd. 76.000 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung stellt sich unter Berücksichtigung der vergangenen 5 Jahre mit +0,1 % nahezu stagnierend dar. Die Arbeitslosenquote Gladbecks beträgt im Mai 2025 rd. 8,7 % und liegt somit über dem Landes- und Bundesdurchschnitt mit 7,8 bzw. 6,3 %. Stand 2025 wird die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer Gladbecks mit 83,6 unter dem Bundesdurchschnitt ausgewiesen.

(Quellen: statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit, IHK Nord Westfalen)

2.1.2 Mikrolage und bauliche Nutzung der näheren Umgebung

Das bewertungsgegenständliche Grundstück befindet sich im nordwestlichen Randbereich der Stadt gelegenen Stadtteil Zweckel, welcher ca. 3,0 km Fahrstrecke von der Innenstadt entfernt liegt.

Die "Gluckstraße" lässt sich als überwiegend wohnlich genutzte Erschließungsstraße mit bds. befestigtem Gehweg einstufen. Die umliegende Bebauung setzt sich überwiegend aus II-geschossigen Mehrfamilienhäusern in offener und geschlossener Bauweise zusammen. Nördlich grenzen I-geschossige Einfamilienhäuser an. Unmittelbar gegenüberliegend befindet sich das Gelände der "Pestalozzi"-Grundschule mit angrenzender AWO-Kindertageseinrichtung. In ca. 600 m Luftlinie im Nordwesten liegt der Standort der Ineos-Phenol (Chemiekonzern).

2.1.3 Immissionen / Emissionen

Vor Ort waren mit Ausnahme der vom Straßenverkehr ausgehenden Immissionen keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar. Ergänzend ist anzumerken, dass vom gegenüberliegenden Schul- und KiTa-Standort zeitweise höhere Geräuschbeeinträchtigungen ausgehen. Vom Objekt ausgehende Emissionen waren nicht festzustellen.

In östlicher Richtung (ca. 150 m Luftlinie) verläuft die Bahnlinie RB 43/RE14. Ausweislich des nachfolgenden Auszugs aus der Lärmkartierung NRW gehen davon keine signifikanten Immissionen aus.

Es wird Freiheit von schädlichen Kontaminationen oder Umwelteinflüssen angenommen.



Abb: Auszug aus der Lärmkartierung NRW

Zur Orientierung:

Ein Pegel von 60 dB (A) tagsüber entspricht gemäß der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) dem maximalen Tagespegel in Mischgebieten, Kerngebieten und Dorfgebieten.

2.1.4 Nahversorgung, Kultur- und Freizeitangebote

Die vorhandene Nahversorgung sowie das Kultur- und Freizeitangebot sind entsprechend der Größe der Stadt und der Lage des Grundstücks im Stadtteil bzw. der Einbindung in die Metropole Ruhr als mittel einzustufen.

Im näheren bis mittleren Umfeld des bewertungsgegenständlichen Grundstücks befinden sich ausreichende Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (z.B. Rewe und Penny im Bereich der Feldhauser Str., 400 m östlich). Dienstleistungsbetriebe sind im Ortsteil, im weiteren Stadtgebiet (z.B. Stadtmitte) sowie den angrenzenden Städten (z. B. Bottrop, Dorsten, Gelsenkirchen) vorhanden.

Darüber hinaus ist die medizinische Grundversorgung gesichert. Primäre Bildungseinrichtungen sind vorhanden. Weiterführende Versorgungseinrichtungen (Versorgung des mittel- und langfristigen Bedarfs), medizinische Maximalversorgung, weiterführende Bildungsinstitutionen, Kultureinrichtungen, etc. sind im weiteren Stadtgebiet, den angrenzenden Städten bzw. der Metropole Ruhr vorhanden.

2.2 Grundstückseigenschaften

2.2.1 Gestalt / Überbauung

Das bewertungsgegenständliche Grundstück (Flurstücke 410+411) ist weitestgehend regelmäßig bzw. annähernd rechteckig geschnitten und verfügt im vorderen Bereich über eine mittlere Grundstücksbreite von rd. 13,0 m sowie einer mittleren Grundstückstiefe von rd. 38,0 m. Im rückwärtigen Bereich ist das Grundstück mit rd. 9,50 m etwas schmäler. Mit der Front gen Süden grenzt das Grundstück an die "Gluckstraße" an, über welche auch die Erschließung erfolgt.

Im rückwärtigen, nördlichen Grundstücksbereich liegt das ebenfalls zu bewertende Flurstück 410 an, welches in der Örtlichkeit als Gartenfläche genutzt wird und mit einem Gartenhaus teilweise überbaut ist. Beide Flurstücke bilden in der Örtlichkeit eine wirtschaftliche Einheit.

Unmittelbare Grenzbebauungen zum Hausgrundstück bestehen durch die westlich und östlich angrenzenden Wohnhäuser (Gluckstr. 7+11) sowie im rückwärtigen Grundstücksbereich durch Nebengebäude auf dem westlich angrenzenden Flurstück 407. Von Nachbargrundstücken ausgehende Überbauungen konnten nicht festgestellt werden.

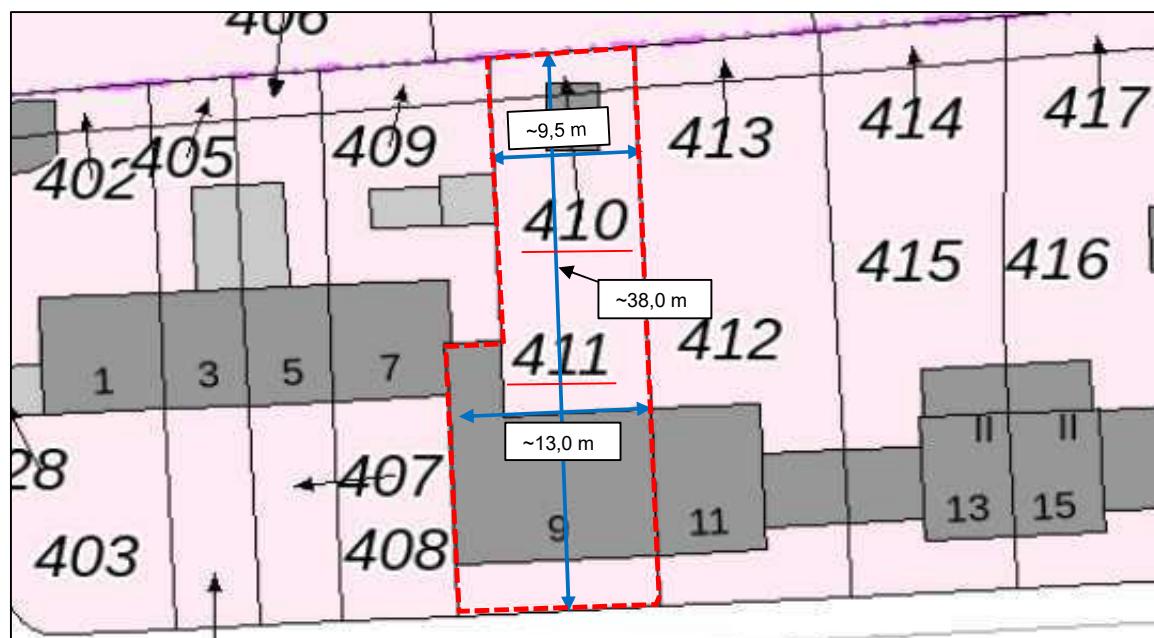


Abb.: Flurkarte (genordet, ohne Maßstab)

2.2.2 Topographie

Die Topographie der Flurstücke gestaltet sich weitestgehend eben.

2.2.3 Bodenbeschaffenheit / Altlasten

Nach vorliegender Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 09.05.2025 sind die die zu bewertende Grundstücke nicht im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet. *Die schriftliche Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigelegt.*

Laut online-Auskunft des Geologischen Dienstes NRW besteht für das Bewertungsgrundstück kein Gefährdungspotenzial des Untergrundes, ein gesonderter/signifikanter Werteinfluss ist folglich nicht feststellbar.

2.2.4 Bergbauliche Einflüsse

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 23.05.2025 liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Scholven 1" und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung "Scholven 1" ist die E.ON SE, Mining Management, Brüsseler Platz 1, 45131 Essen (mining@eon.com).

Bei anstehenden Baumaßnahmen wird empfohlen eine Anfrage an die Bergwerkseigentümer zu stellen, ob noch mit Schäden aus der Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. Im Bereich des Bewertungsgrundstücks ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1950er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind auskunftsgemäß abgeklärt.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld "Jupiter" liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung/Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schmelzerstr. 25, 47877 Willich. Eine Anfrage bzgl. des Bewilligungsfeldes ist entbehrlich, da Schäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.

Die schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg ist dem Gutachten im Anhang beigelegt.

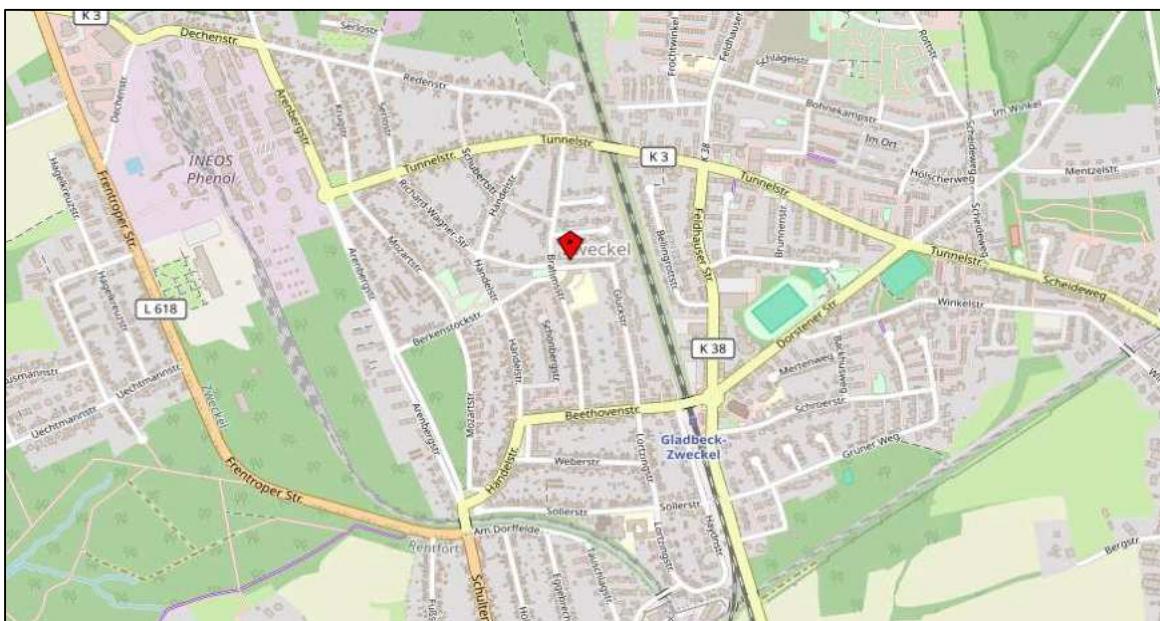
2.3 Infrastruktur

2.3.1 örtliche Verkehrerschließung

Das Bewertungsgrundstück ist über die asphaltierte "Gluckstraße" mit befestigten Gehwegen erschlossen. Nicht anwohnerausweispflichtige PKW-Stellplätze sind entlang der Straße teilweise vorhanden (Straßenrandparker). Zu Stoßzeiten (z.B. Hol- und Bringverkehr Schule und KiTa) ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen (z.B. Parkplatzsuchverkehr) zu rechnen. Die Wohngrundstücke in der Siedlung verfügen darüber hinaus über eigene Stellplätze in Garagen oder in Form von offenen Stellplätzen auf den Grundstücken. Insgesamt ist die auf den Grundstücken befindliche Stellplatzanzahl unter Würdigung der intensiven Wohnbebauung im Quartier als unterdurchschnittlich einzustufen.

Die Bundesautobahnen A31 "Anschlussstelle Kirchhellen" und A52 "Anschlussstelle Gelsenkirchen-Buer West" befinden sich jeweils in ca. 4,5 km Entfernung. Darüber hinaus ist die Anbindung an das dichte Verkehrsnetz des Ruhrgebietes gegeben. Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist als durchschnittlich einzustufen. Die nächsten Bushaltestellen "Händelstr." und "Berkenstockstr." mit Anschluss an die Stadtlinien 253 (Gladbeck/Gelsenkirchen) und 257 (Stadtgebiet Gladbeck) befinden sich fußläufig in ca. 250 m bis 350 m Entfernung. Der Bahnhof Zweckel mit Anschluss nach Wanne-Eickel/Dortmund, Dorsten, Borken, Essen befindet sich in ca. 550 m Entfernung.

Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur ist im Hinblick auf den Individualverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr als mittel einzustufen, die Anbindung an die dichte Infrastruktur des Ruhrgebietes ist gegeben.



Quelle: openstreetmap.de (Standort des Objektes "rot" markiert)

2.3.2 Vorhandene und gesicherte Erschließung

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas bzw. die Entsorgung von anfallenden Abwässern ist gesichert. Gemäß online-Auskunft der e.on ist am Objektstandort ein Glasfaseranschluss verfügbar.

Nach vorliegender Bescheinigung der Stadt Gladbeck vom 12.05.2025 handelt es sich bei der "Gluckstraße" um eine öffentliche, zum Ausbau bestimmte, endgültig hergestellte Erschließungsanlage im Sinne der §§ 127 ff. BauGB und der Satzung der Stadt Gladbeck über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen. Die Erschließungs- und Kanalanschlussbeitragspflicht für die zu bewertenden Grundstücke sind erfüllt. Die Erhebung von Beiträgen für zukünftige Maßnahmen nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes NRW bleibt unberührt. Zurzeit sind keine derartigen Maßnahmen geplant. *Die schriftliche Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigelegt.*

3.0 Grundbuch, Rechte und Belastungen

3.1 Grundbuch / Grundstücksarten

Die nachstehend aufgeführten Daten wurden durch den vorliegenden Grundbuchauszug vom 18.02.2025 festgestellt. Die Flurstücksangaben konnten durch den vorliegenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster verifiziert werden. Es wird unterstellt, dass bis zum Stichtag keine wertrelevanten Eintragungen/Änderungen vorgenommen wurden.

Das Bewertungsgrundstück ist eingetragen im **Grundbuch von Gladbeck, Blatt 21736**

Bestandsverzeichnis

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Gladbeck	144	410	Gebäude- und Freifläche Gluckstraße	29 m ²
2	Gladbeck	144	411	Gebäude- und Freifläche Gluckstraße 9	409 m ²

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen keine Angaben.

Abteilung II / Lasten und Beschränkungen

Ifd. Nr. 9 Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 18.02.2025

Abteilung III / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Aus Datenschutzgründen keine Angaben.

Hinweis

Belastungen in Abt. II bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt, d.h. im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein belastungsfreier Zustand unterstellt.

Evtl. in Abt. III eingetragene Grundpfandrechte sind in diesem Gutachten weder aufgeführt noch bei der Bewertung berücksichtigt.

Abhängig von der grundbuchlichen Rangposition der Rechte ist es möglich, dass mit dem Zuschlag alle im Grundbuch eingetragenen Rechte erloschen, dem Ersteher die Immobilie als (im Grundbuch) lastenfrei übertragen wird.

Es kann aber auch vorkommen, dass alle Rechte im Grundbuch bestehen bleiben. Ob und welche Rechte im Grundbuch bestehen bleiben, stellt das Gericht im Versteigerungstermin fest; entsprechende Ersatzwerte werden durch das Gericht festgesetzt. Wenn Rechte bestehen bleiben, gehen die Verpflichtungen hieraus mit der Erteilung des Zuschlags auf den Ersteher über.

3.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen

3.2.1 Baulisten

Nach vorliegender Auskunft der Stadt Gladbeck sind auf dem Flurstück 410 keine Baulisten eingetragen. Für das Flurstück 411 besteht eine begünstigende Baulast auf dem Flurstück 408 (Gluckstr. 7). *Die schriftliche Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.*

Baulistenblatt 144 N

Verpflichtung: *Die sich aus §§ 2 Abs. 1 und 5 Abs. 1 Ziff. 1 Abstandflächen VO ergebende Abstandfläche wird in einer Tiefe von 7,5 m und einer Länge von 11,69 m auf dem abzuteilenden Hausgrundstück "Gluckstr. 7" zugunsten des Hausgrundstücks "Gluckstr. 9" auf Dauer gesichert (sh. grüne Eintragung im amtlichen Lageplan vom 28.11.1980).* Eingetragen am 06.10.1981, geändert am 03.11.2015.

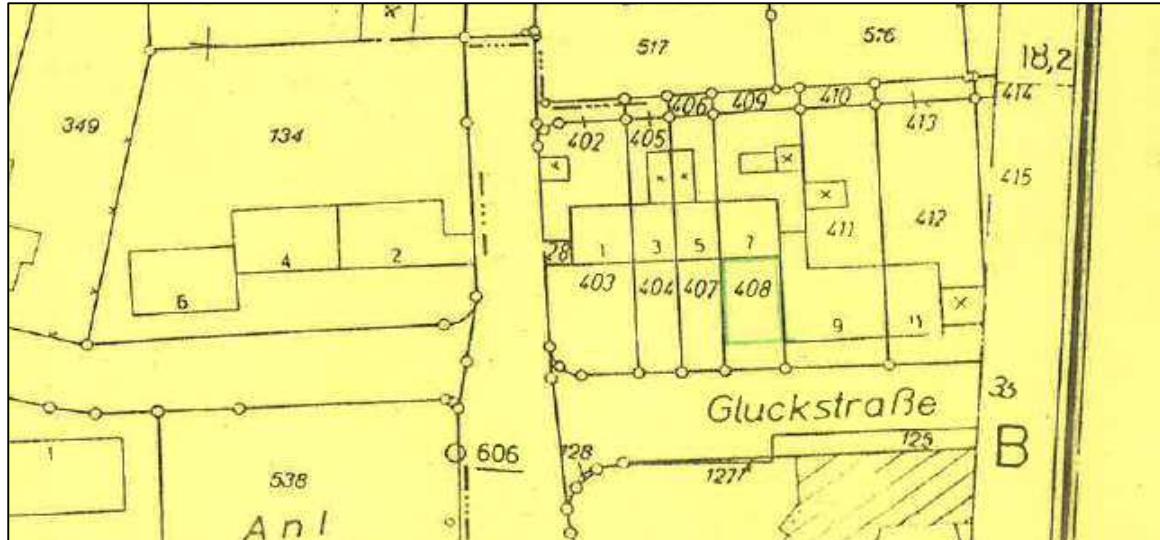


Abb.: Lageplan zur Baulast

Anmerkung des Verfassers

Die vorbenannte Baulast sichert die Abstandfläche der westlichen grenzständigen Außenwand des Bewertungsobjektes im öffentlich-rechtlichen Sinne. Ein negativer Werteinfluss besteht nicht.

3.2.2 öffentliche Förderung

Nach Mitteilung der Stadt Gladbeck vom 27.05.2025 besteht für das Bewertungsobjekt keine Zweckbindung im Sinne des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW bzw. den Bestimmungen des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen. *Die schriftliche Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.*

3.2.3 Denkmalschutz

Das bewertungsgegenständliche Objekt ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Gladbeck eingetragen. Weiterhin besteht auch für die benachbarten Gebäude kein Denkmalschutz. Im näheren Umfeld (Eckbereich Gluckstr./Brahmsstr.) besteht ein Naturdenkmal (Baum). Ein signifikanter Werteinfluss ist nicht feststellbar.

3.2.4 Bodenordnungsverfahren

In Abt. II des Grundbuchauszuges befinden sich keine Umlegungs- oder Sanierungsvermerke. Es wird davon ausgegangen, dass derzeit keine Bodenordnungs- oder Sanierungsverfahren im Bereich des bewertungsgegenständlichen Grundstücks durchgeführt werden oder geplant sind.

3.2.5 Hochwasser

Gemäß online-Auskunft des Kreises Recklinghausen besteht keine Gefährdung des Standortes in Bezug auf Hochwasser; in der Starkregen gefahrenkarte ist das Bewertungsgrundstück bei einer außergewöhnlichen Überflutungstiefe mit 10 bis < 30 cm erfasst. Ein signifikanter, gesonderter Werteinfluss lässt sich nicht feststellen.



Abb.: Auszug aus der Starkregen gefahrenkarte (Quelle: geoportal.de)

3.2.6 Sonstiges

Sonstige Rechte, Lasten oder Beschränkungen sind nicht bekannt und wurden vom Auftraggeber nicht benannt.

3.3 Planungs- und Entwicklungszustand

3.3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck sind die bewertungsgegenständlichen Grundstücke als "Wohnbaufläche" ausgewiesen, was auch der Nutzung des Grundstücks entspricht. Unmittelbar gegenüberliegend besteht eine Ausweisung für eine Schule, eine Kindertagesstätte und ein Naturdenkmal (Baum).

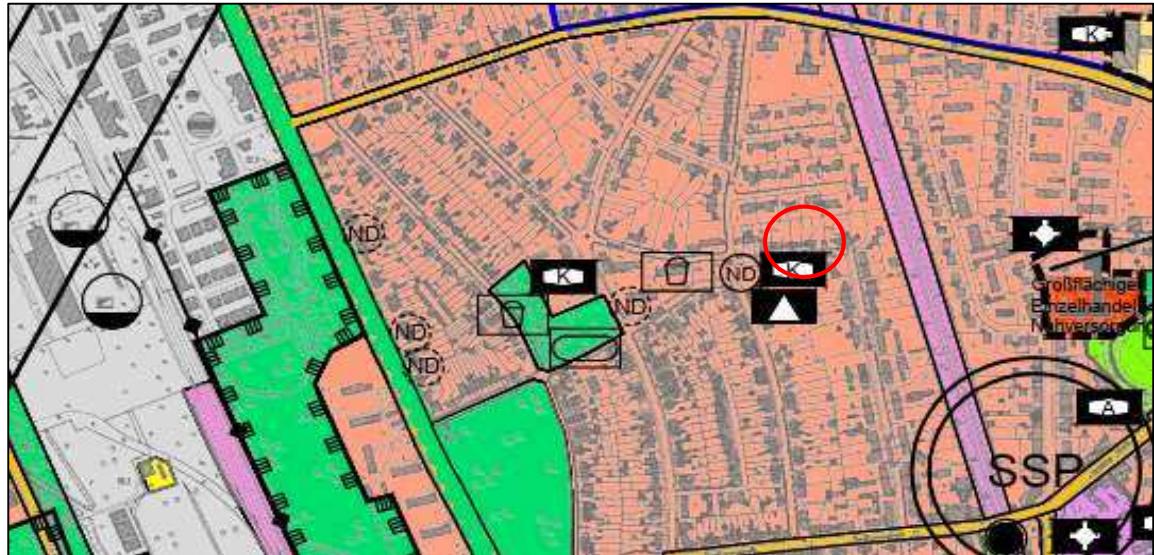


Abb.: Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck (Quelle: gladbeck.de) / Lage des Objektes "rot" markiert

3.3.2 Bebauungsplan / Bau- und Planungsrecht

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 24, Gebiet "Tunnelstraße / Brahmsstraße" mit Rechtskraft vom 15.04.1964. Ausweisung:

WR	reines Wohngebiet
II-geschossig	zwingend
GRZ 0,4	Grundflächenzahl = 0,4
GFZ 0,7	Geschossflächenzahl = 0,7

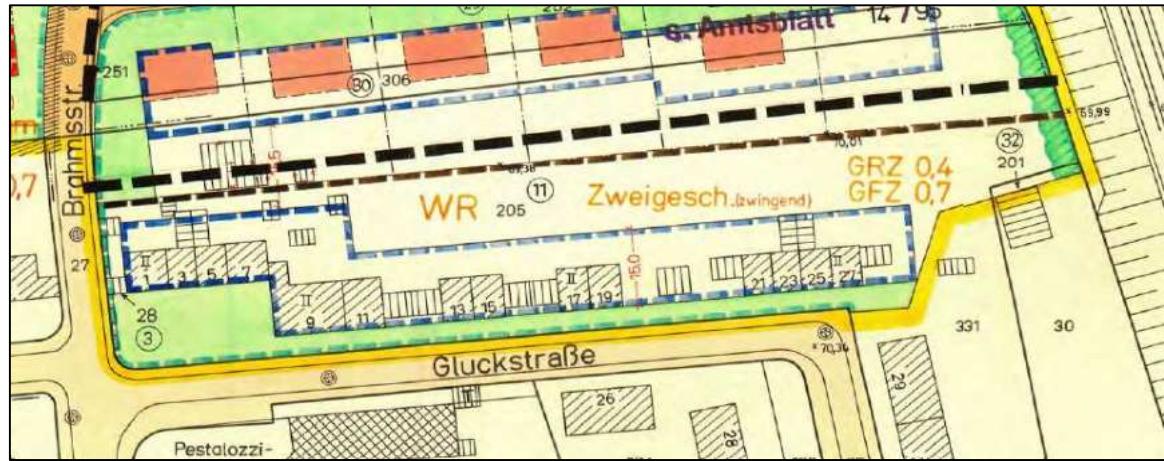


Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan der Stadt Gladbeck (Quelle: bplan.geoportal.ruhr)

Ausweislich der textlichen Festsetzungen sind insbesondere nachfolgende Punkte relevant:

- Bei den für II- und III-geschossige Bauweise vorgesehenen Mietwohnhäusern und Eigenheimen sind Satteldächer mit 30° Dachneigung vorgesehen. Die Eindeckung ist mit engobierten Dachziegeln auszuführen.
- Hinsichtlich der Außenwände sind neben Verblendung mit Klinkern auch Putzflächen mit glattem Verputz und Farbanstrich zugelassen.
- Auf den Grundstücken sind private Einstellplätze und Garagen entsprechend dem geltenden Baurecht anzulegen. Soweit nur Einstellplätze errichtet werden, sind diese einschl. ihrer Zuwegungen mit einer festen Asphalt-Beton-Decke auszustatten. Alle Garagenkörper sind mit flachen Betondächern auszuführen, Kellergaragen sind nicht gestattet.
- Die unbebauten Grundstücksteile sind gärtnerisch zu gestalten, bei den Mietwohnhäusern dürfen höchstens 50 % der unbebauten Fläche als befahrbare Hoffläche befestigt werden.
- Alle Vorgärten bzw. alle Grundstücksteile, die unbebaut bleiben und von den Straßen aus eingesehen werden können, sind ohne seitlich sichtbare Grenzen gärtnerisch zu gestalten. Mauern und ähnliche geschlossene Konstruktionen sind, soweit sie nicht im Plan ausdrücklich angegeben sind, als Einfriedung nicht zulässig. Als rückwärtige Einfriedungen sind maximal 1,0 m hohe Zäune mit Bepflanzung zugelassen.

Hinweis

Der Bebauungsplan ist nach Errichtung des Wohnhauses in Kraft getreten. Diesbezüglich wird unterstellt, dass das Objekt hinsichtlich der abweichenden Punkte Bestandsschutz genießt. Hinsichtlich der

3.3.3 Entwicklungszustand

Es handelt sich um baureifes Land.

3.3.4 Lagequalität

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im nordwestlichen Bereich der Stadt Gladbeck im Ortsteil Zweckel und lässt sich, insbesondere aufgrund der Lagemarkmale, der Qualität der Erschließung, der Umgebungsnutzung bzw. -gestaltung in eine mittlere Wohnlage mit durchschnittlicher Anbindung an die individuelle Infrastruktur und den Nahverkehr einordnen.

Die aktuelle Grundstücksnutzung mit einem Mehrfamilienwohnhaus ist als lagegerecht einzustufen.

3.3.5 Grundstückskennzahlen

Die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt nicht nach § 19 BauNVO, sondern dient zur Darstellung des Verhältnisses der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche. Die Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) erfolgt gem. § 16 (4) ImmowertV.

Flurstücke 410 + 411 (Wirtschaftseinheit)	438 m ²
bebaute Fläche (Wohnhaus)	152 m ²
unbebaute Fläche (exkl. Nebengebäude)	286 m ²
GRZ vorhanden	0,35
BGF Wohnhaus (oberirdisch)	434,16 m ²
BGF anrechenbar gem. § 16 (4) ImmowertV (EG/OG + DG zu 75 %)	400,91 m ²
GFZ vorhanden	0,92

Die Ermittlung der Geschossfläche wird unter Punkt 4.4.1 detailliert aufgeführt.

4.0 Gebäude und Außenanlagen

4.1 Gebäudeart / Konzeption

Das bewertungsgegenständliche Grundstück mit einem voll unterkellerten, II-geschossigen Mehrfamilienhaus (5 WE) mit DG-Ausbau bebaut.

Im Kellergeschoss befinden sich neben den üblichen Hausanschluss- und Technikbereichen auch Abstellbereiche für die Mieter sowie ein gemeinschaftlicher Wasch-/Trockenkeller. Ferner besteht eine Kelleraußentreppe zum rückwärtigen Gartenbereich.

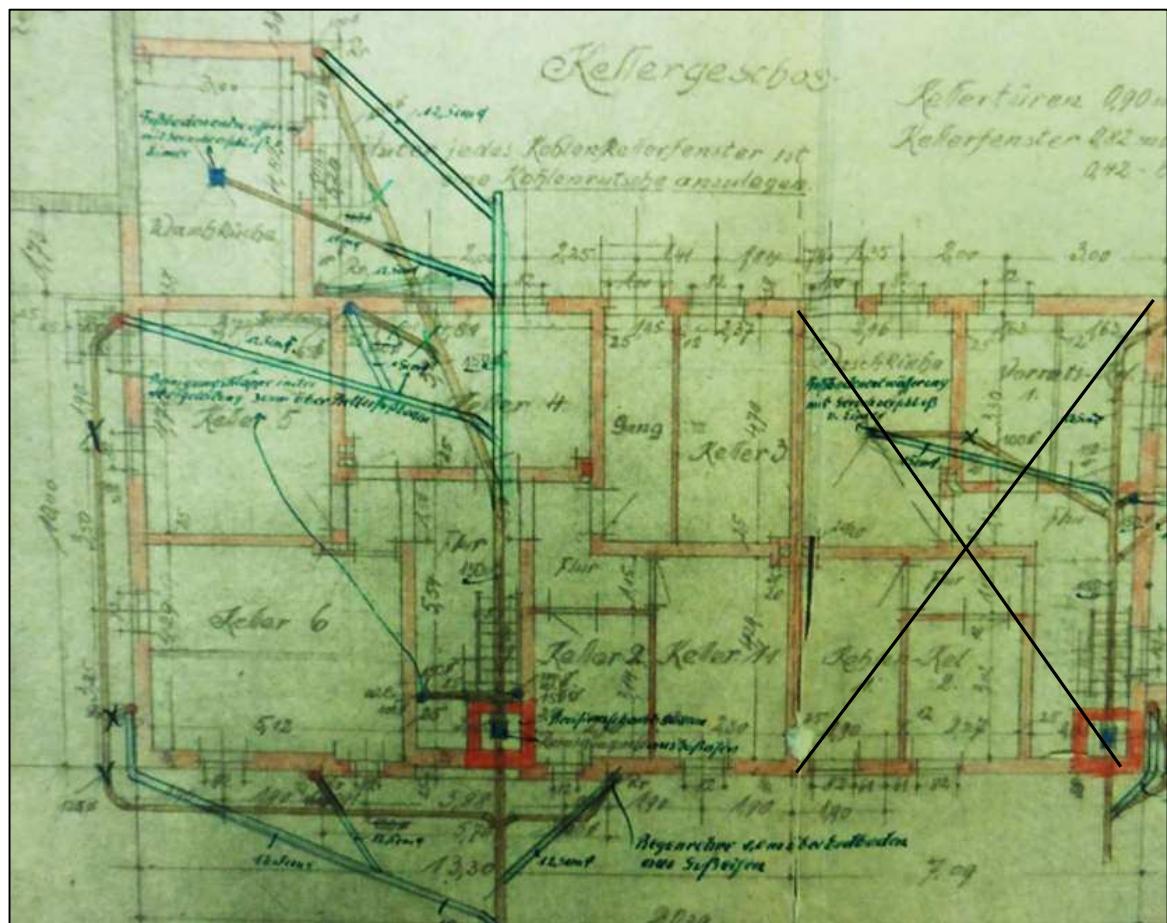


Abb.: Grundriss Kellergeschoß (ursprüngliche Planzeichnung)

Im Erd- und Obergeschoss befinden sich jeweils 2 Wohneinheiten je Etage. Hinsichtlich der jeweils vom Treppenhaus links gesehenen Wohneinheiten ist anzumerken, dass die in den Grundrisse mit Wohnküche bezeichneten Räume sich als "gefangene" Räume darstellen, was als nachteilig einzustufen ist. Die vom Treppenhaus rechts gesehenen Wohneinheiten verfügen nicht über "gefangene" Räume. Gegenüber den vorliegenden Grundrisszeichnungen wurden in allen Wohnungen die Bäder vergrößert.

Insgesamt wird der Grundrisszuschnitt heutigen Wohnansprüchen nur noch teilweise gerecht. So verfügt das Raumkonzept insgesamt über eher kleine, tlw. "gefangene" Räume, ferner sind keine Terrassen oder Balkone vorhanden.

Die Wohnung im EG-links verfügt nach örtlichen Erkenntnissen über eine Treppenanlage zum rückwärtigen Gartenbereich. Ein weiterer Zugang zum rückwärtigen Gartenbereich besteht über die Kelleraußentreppe.

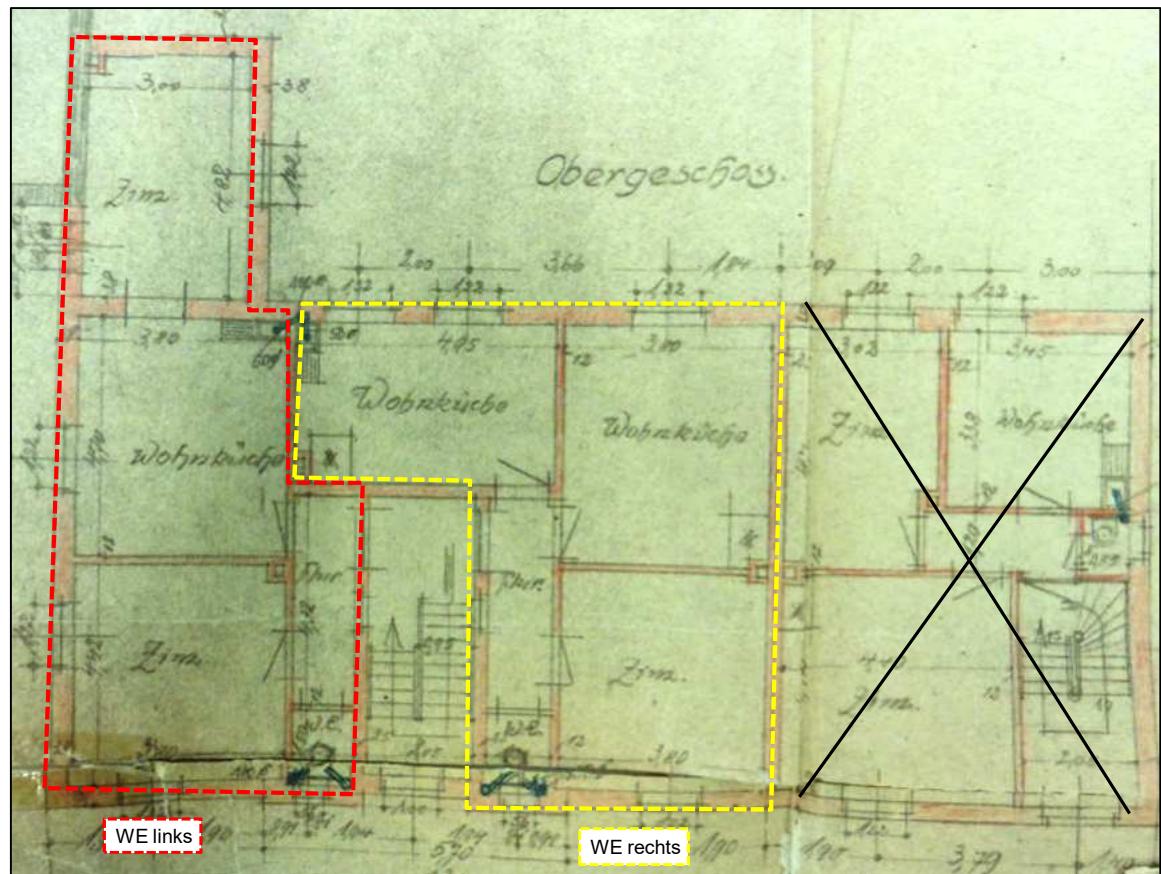


Abb.: Grundriss Erd-/Obergeschoss (ursprüngliche Planzeichnung)

Im Dachgeschoss waren ursprünglich 2 Wohneinheiten vorgesehen, in der Örtlichkeit wurden 1 Wohnung vorgefunden. Weiterhin wurden Umstrukturierungen der inneren Zonierung, insbesondere im Bereich des Bades vorgenommen.

Die Wohnung verfügt (mit Ausnahme der grenzständig angebauten Seite) zu allen Seiten über Dachgauben, welche eine zusätzliche Belichtung schaffen, wenngleich die Fensterflächen als leicht unterdurchschnittlich einzustufen sind.

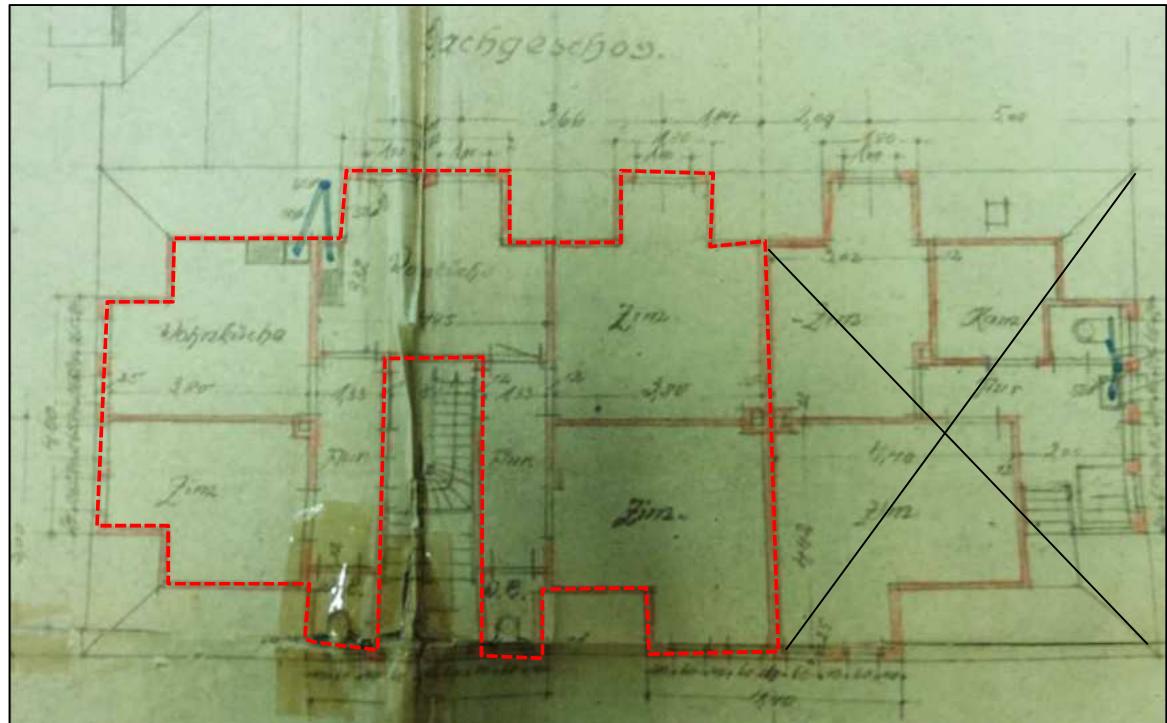


Abb.: Grundriss Dachgeschoss (ursprüngliche Planzeichnung)

Die Gartenbereiche sind rudimentär gepflegt und weisen einen Pflegerückstau auf. Das im Garten gelegene Holzhaus, was dem Abstellen von Gartenmöbeln/-geräten dient, ist im Zeitwert als abgeschrieben zu betrachten und weist keine gesonderte Wertigkeit auf.

Die Einfriedungen gehen teilweise über das im Bebauungsplan vorgegebene Maß mit einer Höhe von max. 1,0 m hinaus. In der Örtlichkeit konnte zudem festgestellt werden, dass der Bewuchs Teile der Fensterflächen der Wohnung im EG-rechts verdeckt, so dass diesbezüglich die Belichtung leicht eingeschränkt ist.

4.2 Baujahr

Im Bauaktenarchiv der Stadt Gladbeck besteht zum Bewertungsobjekt keine Bauakte, jedoch konnten Planunterlagen zur "Bergmannssiedlung Sedanstraße" aus dem Jahr 1931 vorgefunden werden, die auch den Gebäudebestand an der "Gluckstraße 9" darstellen. Daraus geht hervor, dass das Objekt am 29.07.1924 zur Ausführung freigegeben wurde. Folglich lässt sich das Baujahr sachverständig auf das Jahr 1925 schätzen.

4.3 Modernisierungen und baulicher Zustand

Bezüglich der nachfolgenden Beschreibung ist anzumerken, dass eine Innenbesichtigung des Objektes nur teilweise möglich war (2 Wohneinheiten, Keller- und Allgemeinbereich) und sich die Angaben auf augenscheinlich erkennbare Maßnahmen im Rahmen der Ortsbesichtigung beziehen, welche die einsehbaren Wohneinheiten sowie Gebäudehülle inkl. Dach betreffen.

Seit Errichtung des Objektes wurden unter Berücksichtigung des Baujahres augenscheinlich Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Soweit erkennbar, wurde die Fassade saniert bzw. gedämmt und zudem das Dach neu eingedeckt und auskunftsgemäß gedämmt, die Fenster wurden ca. 1988 erneuert (Kunststoff). Die Maßnahmen an Dach und Fassade liegen schätzungsweise bereits ca. 15 - 20 Jahre zurück.

Dach und Fach waren zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem überwiegend mittleren Unterhaltungszustand, tlw. waren höhere Abnutzungerscheinungen im Bereich der Fassade an der Westseite erkennbar. Die haustechnischen Anlagen (Elektro) machen teilweise einen unfachmännischen Eindruck (offene Unterverteilungen im Treppenhaus). Teilweise wurde im Treppenhaus ein Instandhaltungsbedarf vorgefunden (gerissene und abgesackte Bodenfliesen).

Zusammenfassend weist das Wohnhaus im Bereich der Gebäudehülle einen mittleren Zustand auf. Schäden und Modernisierungserfordernisse an den nicht einsehbaren Bauteilen (z.B. Abdichtungen/Bodenplatte/Dachstuhl, etc.) können nicht ausgeschlossen werden.

Zukünftig ist aufgrund des Baujahres und des Alters mit weiteren Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der Gebäudehülle (z.B. Fenster), des Ausbaus (z.B. bei Mieterwechsel) sowie auch im Bereich der haustechnischen Anlagen (Elektroinstallation/Heizung) zu rechnen. Dieser Umstand wird bei der Wahl der Wertermittlungsparameter (Restnutzungsdauer, Objektrisiko) hinreichend erfasst.

4.4 Objektdaten

Die Objektdaten wurden auf Basis der vorliegenden Unterlagen nach Plausibilitätsprüfung entnommen bzw. auf Basis der vorliegenden Grundrisszeichnungen ermittelt. Die Plausibilisierung bzw. Berechnung der Wohn- und Nutzflächen erfolgt in Absatz 4.4.4.

4.4.1 Bruttogrundflächen (BGF)

Ermittlung der Geschossflächen nach vorliegenden Planunterlagen

Kellergeschoss:	13,30 m x 10,00 m + 3,38 m x 5,20 m	=	150,58 m ²
Erdgeschoss:	wie Kellergeschoss	=	150,58 m ²
Obergeschoss:	wie Kellergeschoss	=	150,58 m ²
Dachgeschoss:	13,30 m x 10,00 m	=	133,00 m ²

	Geschossfläche in m ²		
	oberirdisch	unterirdisch	gesamt
Kellergeschoss		150,58	
Erdgeschoss	150,58		
Obergeschoss	150,58		
Dachgeschoss	133,00		
	434,16	150,58	584,74

Hinweis

Die Flächen wurden auf Basis der Ursprungspläne aus 1924 ermittelt. Bedingt durch nachträglich aufgebrachte Dämmungen können sich in der Örtlichkeit abweichende Maße ergeben.

4.4.2 Vermietbare Flächen

Hinsichtlich der Wohnflächen liegt eine Gesamtflächenaufstellung aus einem Zwangsverwaltungsverfahren des Jahres 2011 vor. In der Örtlichkeit konnte zur stichprobenhaften Überprüfung dieser Auflistung ein Aufmaß der Wohnung im OG-links durchgeführt werden. Diesbezüglich besteht nur eine geringfügige Abweichung.

Zur weiteren Plausibilisierung wurden die Flächen des Erd- und Obergeschosses anhand der Ursprungspläne von 1924 ermittelt. Die danach ermittelten Flächen liegen rd. 3 % oberhalb der vorliegenden Flächenaufstellung des Zwangsverwalters. Dies ist vermutlich dem Umstand geschuldet, dass die Maße seinerzeit ohne Putzabzüge angegeben wurden bzw. als Rohmaße. Auch diesbezüglich stimmten die Gesamtwohnflächen mit der vorliegenden Auflistung aus 2011 hinreichend überein. Aufgrund fehlender Bauzeichnungen und Höhenangaben konnte für das Dachgeschoss keine Flächenermittlung durchgeführt werden. **Eine detailliertere Flächenaufstellung/-gegenüberstellung ist dem Gutachten als Anlage beigelegt.**

Weiterhin wird zur Überprüfung eine Plausibilisierung der Flächen anhand der Grundrisszeichnungen vorgenommen (Ausbaufaktoren, vgl. Abschnitt 4.4.4). Befestigte Terrassenflächen im Erdgeschoss waren in der Örtlichkeit nicht erkennbar, so dass diesbezüglich kein Ansatz erfolgt.

Abschließend ist festzustellen, dass die Flächenangaben aus der Zwangsverwaltung im Jahr 2011 plausibel sind und der Wertermittlung zugrunde gelegt werden.

	vermietbare Flächen in m ² Wohn-/Nutzflächen		
	Wohnflächen m ²	Nutzflächen m ²	Gesamtfläche m ²
EG-links	53,63		
EG-rechts	56,54		
OG-links	53,83		
OG-rechts	57,27		
DG	74,53		
Objekt gesamt	295,80	0,00	295,80

4.4.3 Lichte Höhen der Geschosse

Ausweislich der beigelegten Schnittzeichnungen beträgt die lichte Höhe im Kellergeschoss ~1,90 m, im Erd- und Obergeschoss ~2,60 m sowie im Dachgeschoss im Bereich der Kehlbalkenlage ~2,40 m.

4.4.4 Verhältniszahlen

Lage	gesamte Flächen in m ²		Verhältnis WF/BGF	Sonstiges
	BGF	WF/NF		
Erdgeschoss	150,58	110,17	0,73	
Obergeschoss	150,58	111,10	0,74	
Dachgeschoss	133,00	74,53	0,56	
m ² gesamt	434,16	295,80	0,68	

Die ermittelten Ausbauverhältnisse sind insbesondere unter Würdigung des Baujahres und des Verkehrsflächenanteils sowie der Ausbausituation im Dachgeschoss (Schrägen) als plausibel einzustufen.

4.4.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist im § 4 der ImmoWertV als die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen definiert. Gemäß Anlage 1 ImmowertV wird für Mehrfamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt.

Gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV stellt die Restnutzungsdauer (RND) die Zahl der Jahre dar, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ermittelt sich grundlegend aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem tatsächlichen Alter der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen, unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Gemäß Bauakte datiert sich das Ursprungsbaujahr des Objektes auf das Jahr 1925, welches als Grundlage für die Ermittlung der Restnutzungsdauer herangezogen wird.

Modernisierungen im Bereich der Gebäudehülle und des Ausbaus sowie der haustechnischen Anlagen wurden teilweise durchgeführt, liegen jedoch bereits geraume Zeit zurück. Dennoch haben die Modernisierungen einen positiven Einfluss auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes und werden gem. § 12, Anlage 2 ImmowertV im Rahmen dieser Bewertung sachverständig mit einer "Verjüngung" beurteilt (mittlerer Modernisierungsgrad).

Baujahr	1925
Wertermittlungsstichtag	04.06.2025
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag	100 Jahre
Verjüngung aufgrund der Modernisierungen	50 Jahre
fiktives Alter im Rahmen der Bewertung	50 Jahre
Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Modernisierungen	30 Jahre
fiktives Baujahr bei einem fiktiven Alter von 50 Jahren	1975

Die **Restnutzungsdauer von 30 Jahren** wird der Berechnung zugrunde gelegt.

4.5 Baubeschreibung

4.5.1 Vorwort

Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf dominierende Bauteile, Zustands- und Ausstattungsmerkmale, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung angetroffen wurden und sowie die Räumlichkeiten zugänglich waren. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, insofern beruhen Angaben über Art und Zustand nicht sichtbarer Bauteile auf vorliegenden Unterlagen und Auskünften der Beteiligten.

Insbesondere können im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens gem. § 194 BauGB keine verbindlichen Aussagen über Zustand und Aufbau von Flachdächern und deren Dichtungen, Holzschädlinge, Rohrleitungs- oder Steinfraß, statische Probleme sowie Angaben über den Baugrund und dessen Tragfähigkeit oder Ursachen für erkennbare Baumängel oder Bauschäden getroffen werden. Speziell bei älteren Gebäuden mit statisch relevanten Holzbauteilen können nicht erkennbare Holzschäden (tierischer Schädlingsbefall bz. Fäulnis-/Schwammbefall) die Standsicherheit und Restnutzungsdauer der Gebäude erheblich reduzieren.

Die Beurteilung des baulichen Zustandes beruht auf Feststellungen an den sichtbaren Bauteilen, weitergehende Untersuchungen bauphysikalischer Art oder die Funktionsprüfung der Bautechnik wurde nicht vorgenommen. Das Gebäude wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (z.B. Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht.

Bei dieser Bewertung wird ein altersbedingter Normalzustand unterstellt; falls Schäden/Mängel nicht nachfolgend erwähnt sind. Die Berücksichtigung von evtl. bestehenden Baumängeln oder Bauschäden als Minderwert im Rahmen des Wertgutachtens können nur überschlägig unter Berücksichtigung der technischen Wertminderung im Rahmen der festgesetzten Restnutzungsdauer erfolgen; d.h. der in Ansatz gebrauchte Minderwert entspricht nicht dem tatsächlichen Kostenaufwand zur Wiederherstellung/Instandsetzung.

Für eine derartige Schadensbewertung wären Spezialuntersuchungen erforderlich. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Verkehrswertgutachten nicht um ein Bausubstanz- oder Schadengutachten handelt.

4.5.2 Rohbau

Fundamente	Mauerwerk nach statischen Erfordernissen der Bauzeit
Kellerwände	Mauerwerk der Bauzeit
Geschossaußenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk (ggf. innen Holzfachwerk)
Feuchtigkeitsisolierung	senkrechte und waagerechte Feuchtigkeitssperren baujahrsbedingt vermutlich nicht vorhanden/intakt
Wärme-/Schallschutz	entsprechend der Bauzeit
Decken	über KG Stahlbetondecken, sonst Holzbalkendecken
Treppen/Treppenhaus	Hauseingangstür als weiße Kunststofftür mit Glaseinsatz, Sprechanlage vorhanden, Eingangsflur Mosaikfliesen, Wände Raufaser/gestrichen, Holztreppe (gestrichen), Holzgeländer
Dachform/-konstruktion	Satteldach in Holzkonstruktion, Dachgauben

Dacheindeckung	Betondachsteine (schwarz)
Dachentwässerung	Rinnen und Fallrohre aus Zink
Fassade	Kratzputz (gedämmt/gestrichen)
Fenster	weiße Kunststofffenster (Einbaujahr 1988)
Rollläden	im EG Kunststoffrollläden, im OG-links im Schlafzimmer nachträglich vorgebaut, sonst teilweise innenliegende Verschattungsanlagen

4.5.3 Innenausbau

Deckenflächen	verputzt, tapeziert und gestrichen (Raufaser), teilweise Holzpaneel-Abhangdecken bzw. mit Trockenbau verkleidet, Einbauspots
Wandflächen	verputzt, tapeziert/gestrichen (Raufaser)
Wandplattierungen	Nassräume deckenhoch gefliest (weiß oder grau), WC im DG sockelhoch
Bodenbeläge	Nassräume gefliest, sonst Vinyl- oder Laminatbeläge
Innentüren	Abschlusstüren als Holztüren mit Oberlicht, sonst Röhrenspantüren in Holzzargen (weiß)
besondere Einbauten	keine besonderen
Elektroinstallation	Brennstellen und Steckdosen, tlw. erneuert
Sanitäreinrichtungen	Wohnung OG-links Bad: Stand-WC mit PVC-Spülkasten, Waschtisch, Dusche mit Vorhang, Handtuchheizkörper - weißes Sanitär Wohnung DG Gäste-WC: Stand-WC mit PVC-Spülkasten, Waschbecken - weißes Sanitär Bad: Einbaubadewanne, Hänge-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Waschtisch - weißes Sanitär
Heizung	Gaszentralheizung (eine Therme für das ganze Haus), in den Räumen Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserbereitung	über EL-Durchlauferhitzer
Terrasse/Balkon	nicht vorhanden

4.5.3 Kellerbereich

Stahlbetondecken, Wände Mauerwerk, tlw. geschlämmt, Estrichboden, Stahlgitterfenster, Kelleraußentreppen vorhanden
Waschkeller: Waschmaschinensockel, Heizkörper, Leitungen auf Putz

4.5.4 Außenanlagen

rudimentäre Gartengestaltung mit Pflegerückstau (Rasenfläche, geringer Zieraufwuchs), Gartenholzhaus
--

4.6 Bau- und Unterhaltungszustand

4.6.1 Genehmigungskonformität

Ausweislich der vorliegenden Plandokumentation aus der Bauakte wurden im Ursprungsbaujahr im Erd-, Ober- und Dachgeschoss jeweils 2 Wohnungen genehmigt bzw. insgesamt 6 Wohneinheiten. In der Örtlichkeit wurden die DG-Wohnungen zusammengelegt und grundrisslich umstrukturiert, so dass heute 5 Wohneinheiten im Objekt vorhanden sind.

Weiterhin konnte in den besichtigten Wohneinheiten festgestellt werden, dass im 1. OG-links ein Wanddurchbruch angelegt und das Badezimmer vergrößert wurde. Nach Auskunft des Eigentümers ist diese Struktur auch in den anderen Geschossen vorzufinden.

Diese Änderungen werden als nachgenehmigungsfähig eingestuft, ebenso wie die Reduktion der Anzahl der Wohneinheiten im Objekt. Für den Aufwand der nachträglichen Legalisierung wird in Abschnitt 8.0 ein angemessener Abschlag als "besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal" berücksichtigt.

4.6.2 Umweltverträglichkeit / energetischer Zustand

Umfassende und abschließende Untersuchungen des Bewertungsobjektes hinsichtlich Umweltverträglichkeit, Wärmeschutz und Energiebedarf bzw. Konformität mit den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind nicht Bestandteil des Auftrages und wurden nicht durchgeführt. Aufgrund des Baujahres ist davon auszugehen, dass das Objekt im Hinblick auf die Energieeffizienz als durchschnittlich einzustufen ist.

Zunehmend gewinnt das Thema Nachhaltigkeit bzw. ESG (Environmental, Social und Governance) als neuer marktprägender Wettbewerbsfaktor in der Bau- und Immobilienwirtschaft an Bedeutung. Erforderlich für eine Beurteilung von Nachhaltigkeitsmerkmalen sind u.a. das Vorliegen eines Energieausweises, eine Nachhaltigkeitszertifizierung, Energiekennwerte sowie Informationen über den verwendeten Energieträger und die Höhe der Co2 Emission.

Aufgrund der bisher noch fehlenden Strukturen können die möglichen Auswirkungen von Nachhaltigkeitsmerkmalen auf die Immobilienwertermittlung aktuell nicht abschließend beurteilt werden. Auch eine Überlagerung der Auswirkungen mit anderen Einflüssen erschwert in der Regel eine isolierte Betrachtung oder Quantifizierung. Dennoch ist davon auszugehen, dass entsprechende Werteinflüsse in Folge der bereits bekannten und zu erwartenden ESG-Regularien in aktuell getätigten Transaktionen mit eingeflossen sind und somit in aktuell veröffentlichten Vergleichsparametern Berücksichtigung gefunden haben.

Der allgemeine Markttrend im Hinblick auf Energieeffizienz ist als relevantes Preiskriterium einzustufen und wird für das Wertermittlungsobjekt nach sachverständigem Ermessen berücksichtigt (insbesondere durch die getroffenen Ansätze für Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz).

Ein Energieausweis für das Objekt lag nicht vor. Umfassende und abschließende Untersuchungen des Bewertungsobjektes hinsichtlich Umweltverträglichkeit, Wärmeschutz und Energiebedarf bzw. Konformität des Gebäudeenergiespargesetzes (GEG) sind nicht Bestandteil des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Änderungen oder Erweiterungen des Gebäudes bzw. Verkauf oder Vermietung ein Energieausweis beschafft werden muss. Im Hinblick auf das Gebäudealter und die erkennbare Gebäudesubstanz ist davon auszugehen, dass das Objekt eine einfache bis mittlere energetische Qualität im Bereich der Gebäudehülle und der bekannten haustechnischen Anlagen verfügt.

4.6.3 Kontaminationen

Untersuchungen bezüglich eventueller Kontaminationen etc. wurden nicht durchgeführt und sind auch nicht Bestandteil des Auftrages. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zu den Zeitpunkten, wo die Verwendung asbesthaltiger Baustoffe die Regel war, Sanierungen am Objekt durchgeführt wurden.

Das Treppenhaus ist in einem roten Farnton gestrichen, welcher einem "Ochsenblutanstrich" nahekommt. Diesbezüglich kann nicht ausgeschlossen werden, dass es sich um einen entsorgungsrelevanten Anstrich handelt, welcher zukünftig bei Erneuerung entsprechend zu behandeln bzw. zu entsorgen ist.

Bezüglich des Gebäudes wird die ausschließliche Verwendung von zugelassenen, nicht kontaminierten

4.6.4 Befall tierischer und pflanzlicher Schädlinge

Untersuchungen bzgl. eventuellen Befalls gehören nicht zum Bewertungsauftrag und wurden auch nicht durchgeführt; für die Bewertung wird Freiheit von jeglichen Schädlingen angenommen.

4.6.5 Baumängel / Modernisierungserfordernisse

Das Objekt weist in Teilbereichen Kleinschäden auf, z.B. Wand-, Decken- und Oberflächenbeläge im Treppenhaus. Diese Mängel haben nur einen geringen Einfluss auf die Wertermittlung bzw. werden von den Marktteilnehmern in der Regel nicht mit einem Abschlag auf den Verkehrswert gewürdigt bzw. werden diese bei der Wahl der Wertermittlungsparameter (Restnutzungsdauer, Objektrisiko) hinreichend erfasst.

Die besichtigten Wohnungen im 1. OG-links und DG wiesen am Tage der Besichtigung keine Mängel oder Schäden auf. Für die nicht besichtigen Wohneinheiten wird im Berechnungsverfahren

4.7 Beurteilung des Objektes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein einfach bis überwiegend mittel ausgestattetes Wohnhaus mit 5 Wohneinheiten in Bauart eines Reihenhauses in mittlerer Wohnlage. Die Grundrisse der Wohnungen weisen eine teilweise nachteilige, jedoch noch marktgängige Konzipierung auf.

Als nachteilig ist anzusehen, dass in den Wohnungen teilweise "gefangene" Räume bestehen, ebenso wie fehlende Terrassenflächen im EG und fehlenden Balkone im OG/DG. Zudem verfügt das Objekt nicht über eigene PKW-Stellplätze

Durchgeführte energetische Modernisierungsmaßnahmen (im Wesentlichen Sanierung der Gebäudehülle) führen zu einer durchschnittlichen Qualität der Gebäudehülle. Teilweise wurden Modernisierungen unfachmännisch ausgeführt (z.B. Elektroarbeiten).

Die Marktgängigkeit ist gegeben, ebenso wie eine Drittverwendungsfähigkeit.

5.0 Grundlagen der Wertermittlung

5.1 Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

Auftragsgemäß soll der Verkehrswert (Marktwert) der Immobilie ermittelt werden. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei der Wertermittlung sind die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) zu beachten und das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Diese stellen sich vereinfacht wie folgt dar:

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens kommt es, wenn eine ausreichende Anzahl an statistisch auswertbaren Kauffällen vergleichbarer Objekte bzw. Grundstücke vorliegt. Insbesondere zählen hierzu Eigentumswohnungen, Reihenhäuser sowie unbebaute Grundstücke.

Das Ertragswertverfahren kommt dann zum Einsatz, wenn der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Dabei ist die Verzinsung des einzusetzenden Kapitals relevant. Somit orientiert sich der Ertragswert an den Renditeerwartungen. Typische Immobilien, die auf die Ertragserzielung ausgerichtet sind, lassen sich wie folgt benennen: Mehrfamilienwohnhäuser, gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser, Büroobjekte sowie teilweise andere gewerblich genutzte Objekte (z.B. Logistikhallen).

Das Sachwertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von nicht ertragsorientierten Grundstücken wie Ein- und Zweifamilienhäusern, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung errichtet oder erworben werden.

5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich unter Berücksichtigung der Art des Wertermittlungsobjektes und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten sowie der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren/s unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 8 ImmoWertV).

Aufgrund der Konzeption des Wertermittlungsobjektes ist davon auszugehen, dass das Gebäude vorrangig der Ertragserzielung dienen wird. Die Wertermittlung erfolgt somit im Ertragswertverfahren. Zusätzlich wird eine Plausibilisierung des Verkehrswertes auf Grundlage vorhandener Vergleichswerte durchgeführt.

6.0 Bodenwert

6.1 Verfahrensbeschreibung

Der Wert des Bodens ist nach §§ 13 und 17 ImmoWertV 2021 vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) unter Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände zu ermitteln. Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Liegt keine ausreichende Anzahl von verwertbaren Vergleichspreisen des zuständigen Gutachterausschusses vor, können alternativ auch Bodenrichtwerte herangezogen werden, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Aufgrund der Tatsache, dass der Gutachterausschuss Dorsten (zuständig für Dorsten, Gladbeck, Marl) flächendeckend Bodenrichtwerte ausweist und diese nach gleichartigen Nutzungen und Wertigkeiten bildet, kann unter Berücksichtigung der hohen Qualität und Dichte der Bodenrichtwerte die Bodenwertermittlung auf Basis der Bodenrichtwerte erfolgen.

Die Vergleichbarkeit der Grundstücksmerkmale ist insbesondere in Bezug auf die Lage, Größe, Zuschnitt, Bodenbeschaffenheit, planungsrechtliche Gegebenheiten wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Immissionen sowie Rechte und Belastungen zu überprüfen und ggf. anzupassen.

6.2 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025



(Abb: Quelle www.boris.nrw.de)

Quelle	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl
Stichtag	01.01.2025
Bodenrichtwert	240 €/m ²
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl	0,8
Bemerkung	Beethovenstr., Ecke Haydnstraße

6.3 Bodenwertableitung

Bewertungsgegenstand

Flurstück 411	Hausgrundstück	409 m ²
Flurstück 410	Gartenland	<u>29 m²</u> = 438 m ²

6.3.1 Bodenwertableitung Flurstück 411 (Hausgrundstück)

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2025		
Wohnbaufläche		240,00 €/m ²
	<u>Abweichungen</u>	
0,0%	Anpassung an die Marktlage: entfällt	
-5,0%	Lageunterschied: Nordausrichtung des Grundstücks	-12,00 €/m ²
-2,5%	Tiefe: mit 35,0 m leicht übertief	-6,00 €/m ²
7,5%	bauliche Ausnutzung: die tatsächlich realisierte GFZ beträgt 0,92 (vgl. Abschnitt 3.3.5) ggü. 0,8 des Richtwertes*)	18,00 €/m ²
0,0%	Erschließungskosten: entfällt	
erschließungsbeitragsfreier Bodenwert - Flurstück 411		240,00 €/m²

***) Hinweis:**

Vom Gutachterausschuss werden keine Umrechnungskoeffizienten zur Berichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen hinsichtlich der baulichen Ausnutzung (GFZ) ausgewiesen bzw. wird eine sachverständige Einschätzung empfohlen.

6.3.2 Bodenwertableitung Flurstück 410 (unbebautes Grundstück)

Das Flurstück 410 grenzt unmittelbar an das Hausgrundstück (Flurstück 411) an und wird in der Örtlichkeit als Gartenfläche genutzt. Insofern wird für das Flurstück 410 eine reine Gartennutzung in Hausnähe zugrunde gelegt.	
Für derartige Flächen wird ein Wertansatz von 20 % des Bodenrichtwertes als angemessen erachtet, mithin: 240,- €/m ² x 0,2 = 48,00 €/m ² od.rd.	50,00 €/m²

6.4 Bodenwert

Flurstück 411	409 m ²	x	240,00 €/m ²	98.160 €
Flurstück 410	29 m ²	x	50,00 €/m ²	1.450 €
gesamter Bodenwert	438 m²			99.610 €
			oder rd.	100.000 €

Hinweis

Im Rahmen der Bodenverzinsung des Ertragswertverfahrens (Abschnitt 8.5) wird nur der rentierliche Bodenwertanteil des bebauten Flurstücks 411 berücksichtigt.

7.0 Ertragswert

7.1 Verfahrensbeschreibung

Die Regelungen des Ertragswertverfahrens sind in den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien beschrieben. Im Ertragswertverfahren wird der Wert des Grundstücks bzw. der Immobilie auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge ermittelt. Getrennt vom Wert der baulichen Anlagen ist zunächst der Bodenwert des unbebauten Grundstücks, vornehmlich im Vergleichswertverfahren, zu ermitteln.

Darauffolgend ist die Summe der marktüblich erzielbaren, jährlichen Erträge aus dem Grundstück zu ermitteln, welche den sogenannten Rohertrag darstellen. Nach Abzug der durch den Eigentümer zu tragenden, für die Bewirtschaftung und Erhaltung des Objektes notwendigen Bewirtschaftungskosten, ergibt sich der Reinertrag, welcher die erzielbaren jährlichen Überschüsse der Mieteinnahmen über die Kosten darstellt und maßgeblich für die Ermittlung des Ertragswertes ist.

Durch eine marktübliche Verzinsung, bei dem die Überschüsse durch Abzinsung unter Berücksichtigung eines objektgerechten Liegenschaftszinssatzes auf den Stichtag der Wertermittlung bezogen werden, wird der um die Verzinsung durch das an den Boden gebundene Kapital reduzierte Reinertrag über die zeitlich begrenzte Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisiert. Prägend ist somit für das Verfahren die begrenzte Nutzungsdauer der baulichen Anlagen bzw. die unbegrenzte Nutzungsdauer des Bodens.

Der so ermittelte Wert der baulichen und sonstigen Anlagen, addiert mit dem Bodenwert, ergibt den sogenannten vorläufigen Ertragswert. Dieser kann durch Zu- oder Abschläge aufgrund etwaiger besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale angepasst werden. Das hieraus resultierende

7.2 Rohertragsableitung

Die **Mietableitung für die Wohnungen** ist der Anlage zum Gutachten zu entnehmen. Grundlage ist der aktuelle Mietspiegel Gladbeck (Stand 01.09.2024). Die speziellen Abweichungen bei den mietwertbestimmenden Eigenschaften wurden durch angemessene Zu-/Abschläge berücksichtigt. Es wird die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete zugrunde gelegt.

Tatsächlich einkommende monatliche Kaltmiete

Die Eigentümer haben keine Angaben zu einkommenden Mieten mitgeteilt. Dem Sachverständigen ist lediglich bekannt, dass die Wohnung im OG-links eigengenutzt wird.

Rohertragsberechnung

Bezeichnung		Wohnfläche/Anzahl m ² / Stück	Mietansatz € / m ²	Rohertrag € monatlich
Wohnung EG-links	vermietet	53,63	6,11	327,68
Wohnung EG-rechts	vermietet	56,54	6,08	343,76
Wohnung OG-links	Eigennutzung	53,83	6,11	328,90
Wohnung OG-rechts	vermietet	57,27	6,08	348,20
Wohnung DG	vermietet	74,53	6,09	453,89
Garage	nicht vorhanden	0	0,00	0,00
PKW-Stellplätze	nicht vorhanden	0	0,00	0,00
Summe Wohnflächen		295,80		
Summe Monatsrohertrag in €				1.802,43
jährlicher Rohertrag in €				21.629,16
gerundet				21.629,00

7.3 Bewirtschaftungskosten pro Jahr

Nach § 32 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die Abschreibung, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis zu berücksichtigen.

Die Betriebskosten sind nicht zu berücksichtigen, da in dem vorliegenden Fall Nettokaltmieten ohne Betriebskosten zugrunde gelegt werden. Die Abschreibung ist im Berechnungsverfahren nicht gesondert zu berücksichtigen, diese findet Niederschlag im Vervielfältiger über die festgestellte wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

Berücksichtigung finden letztendlich die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Die zu berücksichtigenden Basiswerte beziehen sich auf den 01.01.2021 und sind in Anlage 3 ImmoWertV beschrieben.

Instandhaltungskosten

11,70	€/p.a.	je m ² Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen vom Mieter getragen werden
88,00	€/p.a.	je Garage oder ähnliche Einstellplätze, einschl. Kosten für Schönheitsreparaturen

Verwaltungskosten

298,00	€/p.a.	je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäuser
357,00	€/p.a.	je Eigentumswohnung
39,00	€/p.a.	je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Mietausfallwagnis

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

Korrekturfaktor

Die v.g. Kostenansätze gelten für das Jahr 2020 (Stichtag 01.01.2021), eine Angleichung zum aktuellen Bewertungsstichtag erfolgt durch Veränderung über den Verbraucherpreisindex Bund (Basis 2020 = 100) jeweils zum Oktober des vorherigen Jahres.

Index Oktober 2020	=	99,9
Index Oktober 2024	=	120,2
Veränderung: 120,2 / 99,9	=	1,2032 (Korrekturfaktor)

	m ² /Anzahl	€/m ²	€/m ² x K.-Faktor	€/p.a.
Instandhaltung	295,80	11,70	14,08	4.165
Verwaltung	5	298,00	358,55	1.793
Mietausfall	2%	von	21.629 €	433
Das entspricht	29,55% des Rohertrages oder rd. 29,5%			6.391

7.4 Liegenschaftzinssatz

Der Gutachterausschuss Dorsten hat im Grundstücksmarktbericht 2025 für Drei- und Mehrfamilienhäuser folgende Liegenschaftzinssätze veröffentlicht, welche zur Orientierung herangezogen werden.

Stadtgebiete Dorsten, Gladbeck, Marl									
2024	%	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
	LZ Stabw	N	Wfl / Nfl in m ²	ber. KP EUR/m ²	Miete EUR/m ²	BWK in %	RND Jahre	RF	
Dreifamilienhäuser	2,7 ± 1,0	12	255 ± 49	1.580 ± 440	6,5 ± 1,1	26,3 ± 4,8	37 ± 9	20,1 ± 4,0	
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbl. Anteil bis 20% v. Rohertrag)	3,7 ± 0,8	28	455 ± 268	1.110 ± 160	6,2 ± 0,6	29,4 ± 3,1	34 ± 8	14,9 ± 1,7	
gemischt genutzte Gebäude (inkl. gewerbl. Anteil > 20% v. Rohertrag)	(5,4) ± 1,9	4	277 ± 187	1.140 ± 240	8,0 ± 1,8	24,6 ± 5,3	29 ± 3	12,1 ± 1,6	

	Gutachterausschuss	Bewertungsobjekt
Liegenschaftzinssatz	3,7 % (± 0,8)	4,0 %
Wohn-/Nutzfläche	455 m ² (± 268)	295,80 m ²
Kaufpreis (Wohnfläche)	1.110 €/m ² (± 160)	947 €/m ²
Nettokaltmiete	6,20 €/m ² (± 0,6)	6,09 €/m ²
Bewirtschaftungskosten	29,4 % (± 3,1)	29,50%
Restnutzungsdauer	34 Jahre (± 8)	30 Jahre

Die Stichprobe wird als ausreichend aussagekräftig und das Bewertungsobjekt als teilweise vergleichbar eingestuft, so dass der ausgewiesene Liegenschaftzinssatz für Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbl. Anteil bis 20 % v. Rohertrag) herangezogen werden kann.

Aufgrund der in Teilbereichen abweichenden Eigenschaften des Bewertungsobjektes (Restnutzungsdauer (-), Wohnfläche (-), Nettokaltmiete (-), kein Gewerbeanteil) ist dieser jedoch insbesondere hinsichtlich der vorbenannten Merkmale sowie der mittleren Lage- und Objektmerkmale anzupassen.

Unter Berücksichtigung der vorbenannten Merkmale sowie der aktuellen Marktlage wird ein **Liegenschaftzinssatz von 4,0 %** als angemessen erachtet.

7.5 Ermittlung des Ertragswertes

Rohertrag p.a. - marktüblich erzielbare Erträge - gem. Abschnitt 7.2		21.629 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten p.a.		
gem. Abschnitt 7.3	29,5%	von 21.629 €
jährlicher Reinertrag		-6.381 €
		15.248 €
abzgl. rentierlicher Bodenwertanteil	4,00%	von 98.160 €
Reinertrag Gebäude		-3.926 €
		11.322 €
Gebäudeertragswert = Reinertragsanteil Gebäude x Kapitalisierungsfaktor		
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	30 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	4,00%	
Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger)	17,29	
Kapitalisierung Reinertrag =		
Ertragswert der baulichen Anlagen	11.322 €	x 17,29
		195.757 €
zzgl. gesamter Bodenwert gem. Abschnitt 6.4		100.000 €
vorläufiger Ertragswert = Gebäudeertragswert + Bodenwertanteil		295.757 €
		gerundet 296.000 €
Zu- / Abschläge wegen besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV, sofern nicht bereits im Berechnungsverfahren berücksichtigt gem. Abschnitt 8.0		-5.000 €
sonstige Zu- / Abschläge		
Risikoabschlag hinsichtlich nicht bekanntem Zustand/Ausstattung der nicht besichtigten Wohnungen (vgl. Abschnitt 1.5)		
pauschal: 5 % Abschlag vom Ertragswert der baulichen Anlagen:		
195.757 € x 5,0% = 9.788 €		gerundet -10.000 €
Ertragswert		281.000 €
		oder rd. 280.000 €

8.0 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht) durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Der unter Punkt 4.6.1 aufgeführten Nachgenehmigungserfordernisse stellen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Wertbeeinflussung dar, da ein rationaler Käufer die Genehmigungskonformität wiederherstellen wird. Somit ist ein marktgerechter Abschlag in der Höhe vorzunehmen, wie der Grundstücksmarkt diesen bei der Kaufpreisfindung durchschnittlich berücksichtigen würde.

Dabei berücksichtigt der Grundstücksmarkt die Kosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel nicht in voller Höhe, sondern setzt einen gedämpften Abschlag an. Dieser Abschlag entspricht somit nicht den tatsächlichen Kosten, sondern dem üblichen Markthandeln bzw. einer angemessenen und marktkonformen Wertminderung. Im vorliegenden Fall wird ein Abschlag i. H. v. 5.000 € als angemessen erachtet.

Nachgenehmigungserfordernisse gem. Abschnitt 4.6.1	-5.000 €
--	----------

9.0 Vergleichswertbetrachtung / Plausibilisierung

Bei der nachfolgenden Vergleichswertbetrachtung werden Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser ab 4 WE mit einem gewerblichen Anteil unter 20 % der Bauzeit 1920 - 1949 der letzten 3 Veröffentlichungsjahre zugrunde gelegt.

Grundlage sind die Grundstücksmarktberichte 2023 - 2025 des zuständigen Gutachterausschusses Dorsten, Gladbeck, Marl.

Marktbericht für Jahr (Jahres-Verkäufe)	2023 (2022)	2024 (2023)	2025 (2024)	Daten Bewertungs- objekt
Stadt Dorsten, Gladbeck, Marl				
Baugruppe 1920 - 1949				
Objektart Mehrfamilienhäuser ab 4 WE (gewerbl. Anteil <20 %)				
Stadtgebiet	Dorsten	Dorsten/Gladbeck/Marl		
Durchschnittsbaujahr	1924	1936	1931	1925
Wohnfläche (m ²)	325	262	452	295,80
Grundstück (m ²)	672	828	937	438,00
Anzahl Verkäufe	4	2	5	
Preis (m² WF)	1.170	1.380	1.080	947
Standardabweichung (m ² WF)	90	140	140	
Variationskoeffizient	0,08	0,10	0,13	

Unter Berücksichtigung der Lage- und Objektmerkmale bzw. der aktuellen Marktsituation sowie der vereinzelt durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen und dem Objekttyp bzw. der Baujahresklasse, wird unter Würdigung der Ergebnisse des Ertragswertverfahrens sowie des Risikoabschlages, der ermittelte Ertragswert gem. Abschnitt 7.6 in Höhe von 947 €/m² als angemessen erachtet.

10.0 Verkehrswert

Gemäß den Vorgaben im Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Gladbeck wird in Abschnitt 10.1 zunächst eine Gesamtverkehrswertermittlung der betroffenen Flurstücke als wirtschaftliche Einheit durchgeführt, in Abschnitt 10.2 ff. werden die entsprechenden Einzelverkehrswerte ermittelt.

10.1 Gesamtverkehrswert

Der Verkehrswert des Objektes wird aufgrund der Konzeption und Gesamtgröße mit 5 Wohneinheiten auf Basis des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sowie des Risikoabschlages wegen teilweise nicht durchführbarer Innenbesichtigung wie folgt festgestellt:

Ertragswert	gem. Abschnitt 7.6	280.000 €
Der Gesamtverkehrswert des Mehrfamilienhauses "Gluckstr. 9" in 45966 Gladbeck (Flurstück 411) inkl. des rückwärtig angrenzenden, unbebauten Grundstücks (Flurstück 410) beträgt am Wertermittlungsstichtag 16.06.2025		280.000 €
Verkehrswert in Worten: -- zweihundertachtzigtausend Euro--		

10.2 Einzelverkehrswert Flurstück 410 - unbebautes Grundstück (Hausgartenfläche)

Im Rahmen der Einzelverkehrswertermittlung des Flurstücks 410 ist zu berücksichtigen, dass ohne das vorgelagerte Flurstück 411 der Käuferkreis stark eingeschränkt ist, da im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kaum oder nur sehr begrenzt Kaufinteressenten am Hinzuerwerb derartiger Flächen bestehen. Daher ist ein deutlicher Abschlag erforderlich, der mit 50 % beurteilt wird.

Bodenwert gem. Ableitung in Abschnitt 6.4	1.450 €
50% Abschlag wegen Käuferkreiseinschränkung im Rahmen der Einzelverkehrswertermittlung	-725 €
Einzelverkehrswert Flurstück 410	725 €

10.3 Einzelverkehrswert Flurstück 411 - Hausgrundstück

Der Einzelverkehrswert des zu bewertenden Hausgrundstücks ergibt sich aus der Subtraktion des Gesamtverkehrswertes gem. Abschnitt 10.1 und des Einzelverkehrswertes des Flurstücks 410 gem. Abschnitt 10.2

Gesamtverkehrswert Flurstücke 411, 410	gem. Abschnitt 10.1	280.000 €
abzgl. Einzelverkehrswert Flurstück 410 (ohne Minderwert für Käuferkreiseinschränkung)	gem. Abschnitt 10.2	-1.450 €
Einzelverkehrswert Flurstück 411		278.550 €

10.4 Persönliche Erstellung, Haftung und Urheberrecht

Hiermit erkläre ich, dass ich das beauftragte Gutachten persönlich und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Eine Haftung gegenüber allen natürlichen und juristischen Personen, die nicht Auftraggeber sind, bleibt ausgeschlossen, soweit einer Verwendung des Gutachtens durch diese Personen nicht ausdrücklich schriftlich zugestimmt wurde. Diesbezüglich wird auf das Urheberrecht des Sachverständigen verwiesen.

Die Gültigkeit des Gutachtens beschränkt sich nur auf den genannten Verwendungszweck. Schutzpflichten zugunsten Dritter begründet der Sachverständigenauftrag nicht. Auch im Wege der Abtretung ist eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Nur original unterschriebene Gutachten sind verwendungsfähig. Die Anfertigung von Kopien ist nur mit der ausdrücklichen Genehmigung des Verfassers zulässig.

10.5 Zusammenstellung der Verkehrswerte

Gesamtverkehrswert Flurstücke 411, 410	gemäß Abschnitt 10.1	280.000 €
Einzelverkehrswert Flurstück 410	gemäß Abschnitt 10.2	725 €
Einzelverkehrswert Flurstück 411	gemäß Abschnitt 10.3	278.550 €
Summe der Einzelverkehrswerte		279.275 €

Dorsten, den 14. August 2025

(M.A. Jens Hüsemann)
-HypZert (F)-

11.0 Anlagen

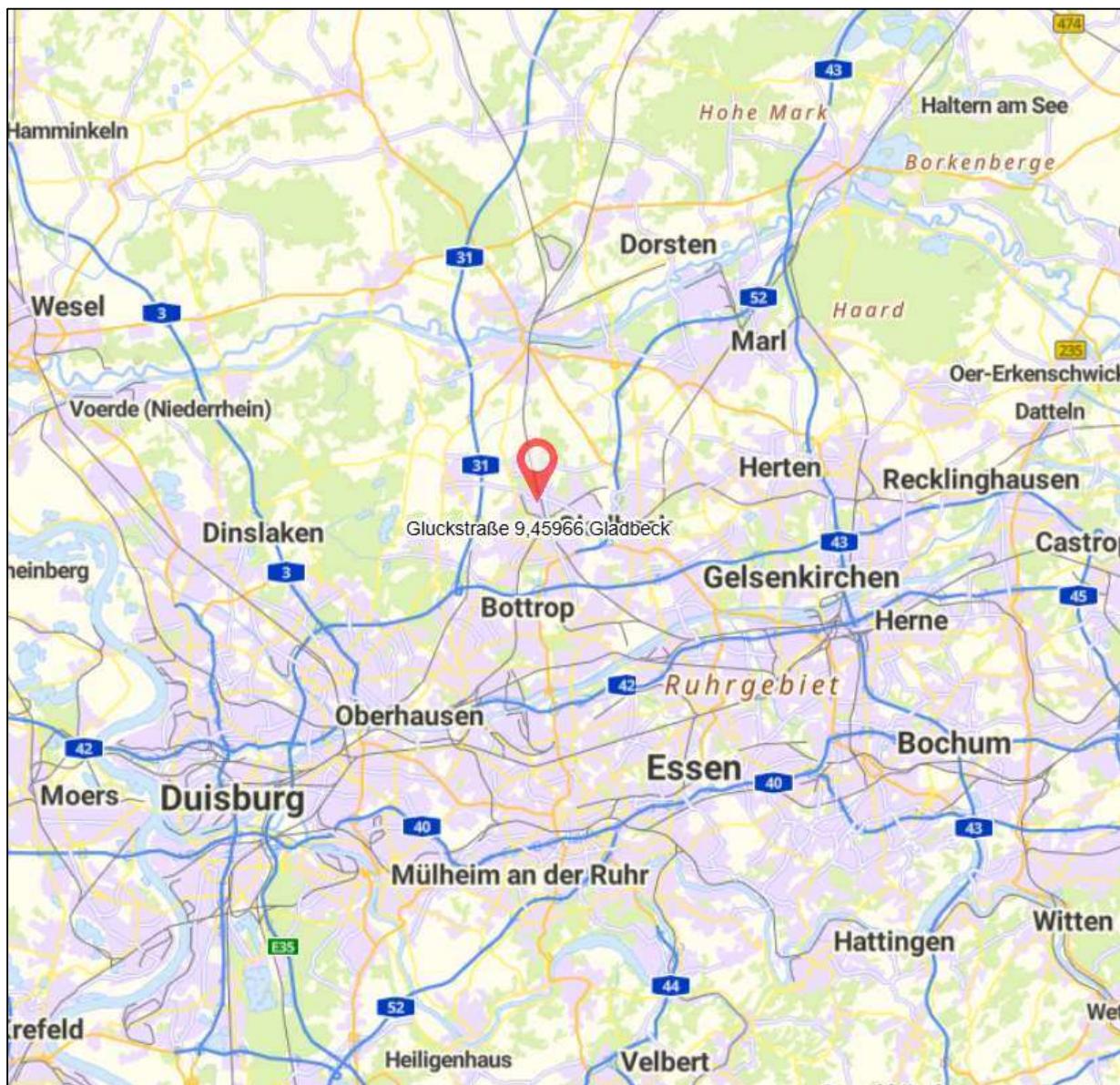
- | | |
|----------|-------------------------------------|
| Anlage 1 | Orientierungsplan / Stadtplanauszug |
| Anlage 2 | Katasterkarte 1 : 500 |
| Anlage 3 | Grundrisszeichnungen |
| Anlage 4 | Zusammenstellung der Wohnflächen |
| Anlage 5 | Fotodokumentation |
| Anlage 6 | Mietableitung |
| Anlage 7 | Bescheinigungen / Auskünfte |

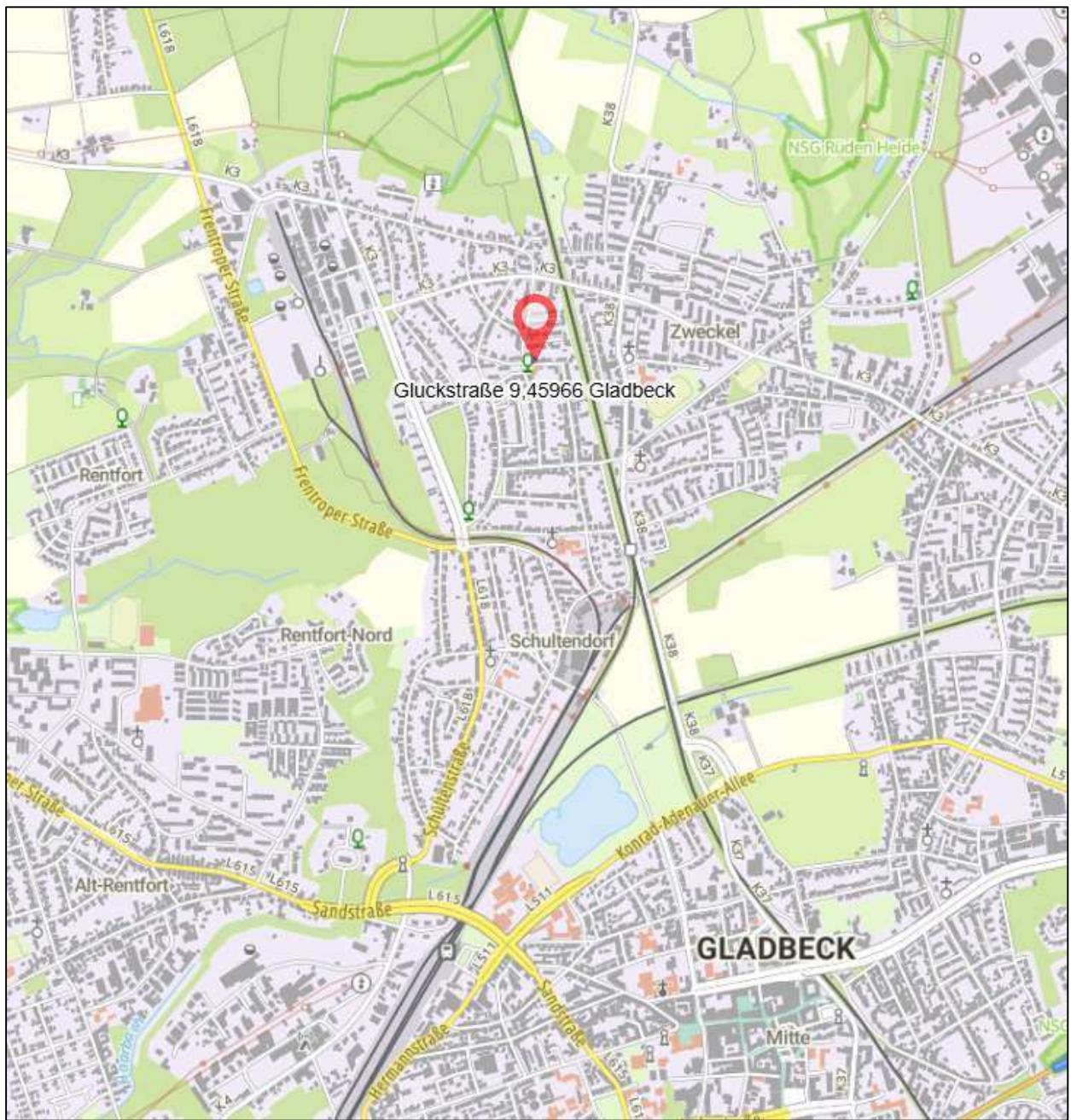
Dieses Gutachten umfasst 38 Seiten (zzgl. Anlagen) und wurde neunfach, einschließlich der vorstehend aufgeführten Anlagen, gefertigt. Eine Ausfertigung hiervon ist für Unterlagen des Verfassers bestimmt.

Anlage 1

Orientierungsplan / Stadtplan (Quelle: www.tim-online.nrw.de)

Bewertungsobjekt: Glückstr. 9, 45966 Gladbeck-Zweckel





Katasterkarte 1 : 500

Bewertungsobjekt: Glückstr. 9, 45966 Gladbeck-Zweckel



Kreis Recklinghausen
Katasteramt

Kurt-Schumacher-Allee 1
45657 Recklinghausen

Flurstück: 410

Flur: 144

Gemarkung: Gladbeck
Glückstraße, Gladbeck

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 08.05.2025



Maßstab 1 : 500

0 5 10 15 20 25 Meter

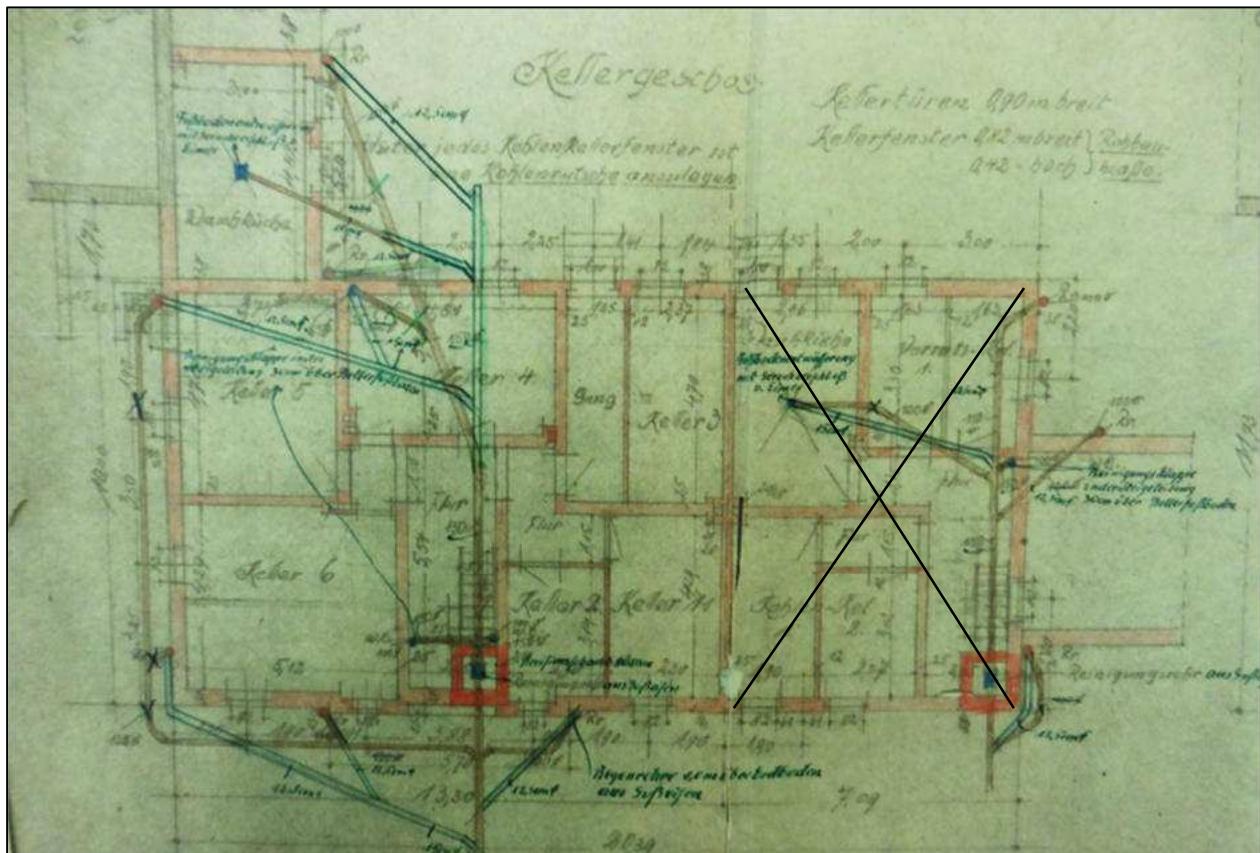
Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zu widerhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Anlage 3

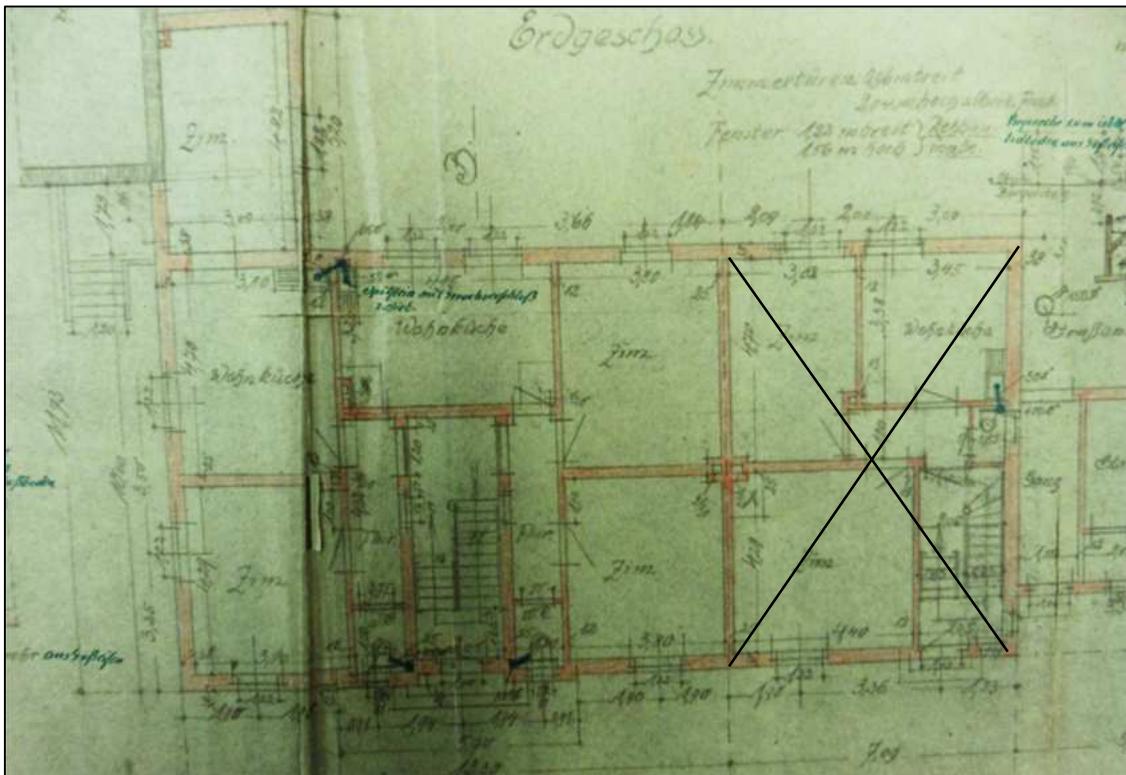
Grundrisszeichnung

Bewertungsobjekt: Gluckstr. 9, 45966 Gladbeck-Zweckel

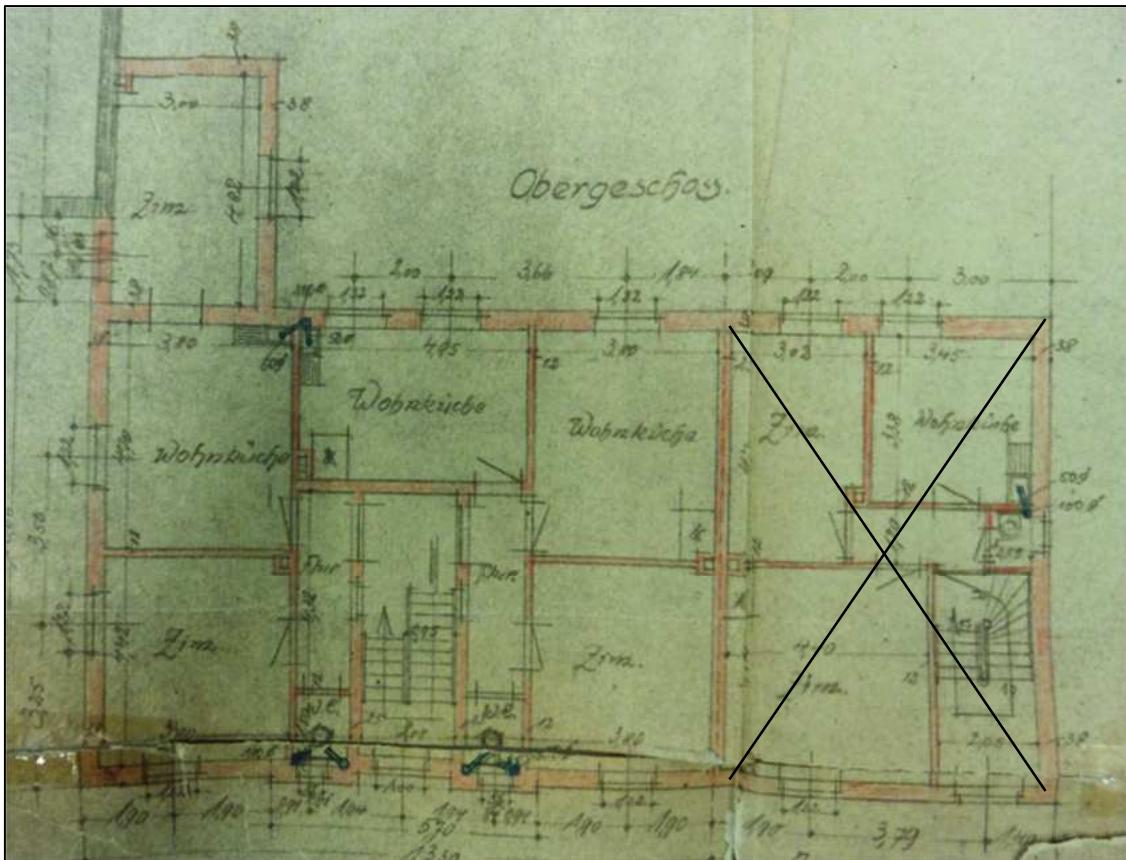
Ursprüngliche Planzeichnung zur „Bergbausiedlung Sedanstraße“



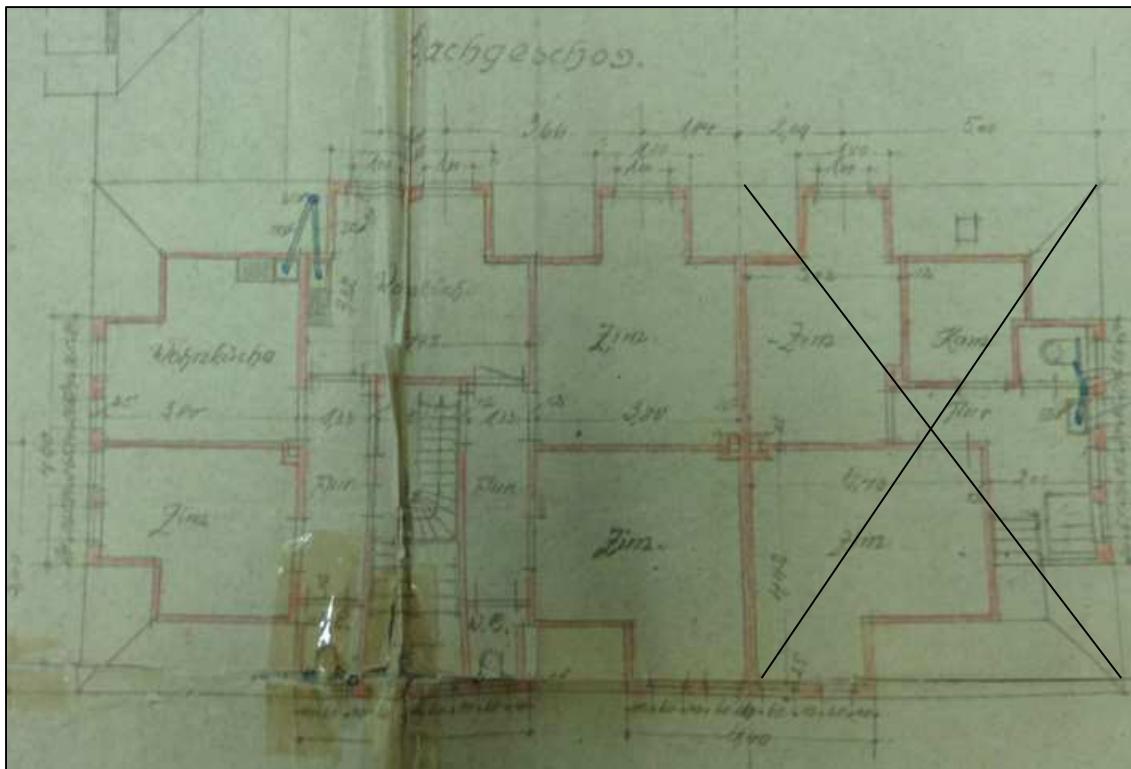
Kellergeschoß



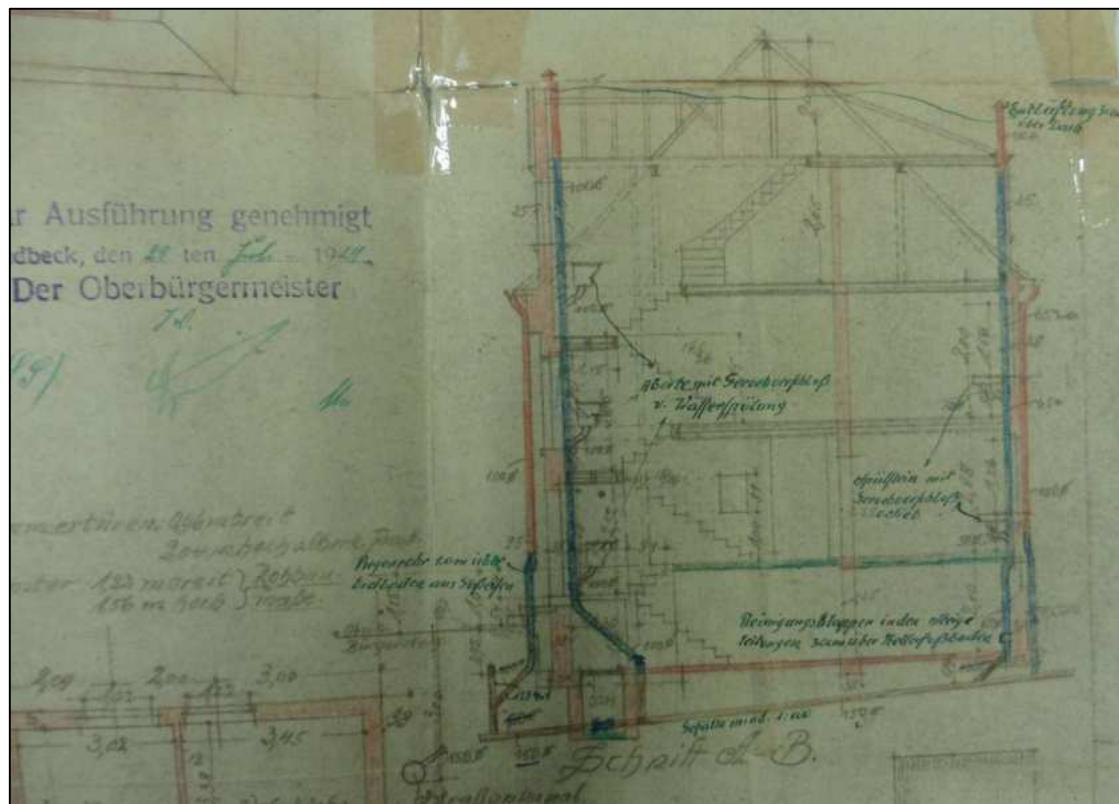
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Schnitt

Anlage 5

Fotodokumentation

Bewertungsobjekt: Glückstr. 9, 45966 Gladbeck-Zweckel
Ortsbesichtigung: 16.06.2025



Straßenansichten



Gartenansicht



Treppenhaus



Dem Sachverständigen liegt keine Genehmigung zur Veröffentlichung weiterer Innenfotografien vor.